



ОТЧЕТ № 060/23

об оценке справедливой стоимости имущественных
прав

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

г. Москва 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 060/23

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 11 от «26» января 2023 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» от «26» января 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 060/23 и Приложений, составленных «31» января 2023 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

| <i>Сведения об Объекте оценки</i> | |
|-----------------------------------|---|
| Объект оценки | <p>- имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе:</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной</p> |

площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78

кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м.

Примечание: В Объектах долевого строительства, с условным номером 350, 225, 220, 315, 223, 271, 214 производятся отделочные работы. В Объектах долевого строительства с условным номером 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отделочные и специальные работы не производятся.

- имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе:

- имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25.66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м,

| | <p>количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.</p> <p>В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.</p> | |
|---|---|--------------------------------------|
| Адрес | г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 | |
| Балансовая стоимость | Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав | |
| Сведения об оценке стоимости | | |
| Дата оценки | «31» января 2023 г. | |
| Дата осмотра | Не проводился. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, не введён в эксплуатацию и находится в стадии строительства. Фото материалы использованы из открытых источников | |
| Период проведения работ по оценке | Оценка производилась «26» января 2023 г.- «31» января 2023 г. | |
| Дата составления Отчета | «31» января 2023 г. | |
| Порядковый номер Отчета | № 060/23 (в нумерации Исполнителя) | |
| Форма (вид) Отчета | Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован. | |
| Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах | В расчетах не использовался | |
| Используемые стандарты оценки | | |
| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта |
| ФСО I | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) | Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. |
| ФСО II | Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» | |
| ФСО III | Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» | |
| ФСО IV | Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» | |
| ФСО V | Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» | |
| ФСО VI | Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» | |
| ФСО-7 | Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» | Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. |
| СПОД РОО 2020 | Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности» | от 29 декабря 2020 года |
| МСО (IVS) 104 | Международный стандарт оценки «Основы стоимости» | от 31.01.2022 г. |
| МСФО (IFRS) 13 | Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости» | от 01.01.2013 г. |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|---|--|--|---|--|
| | Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается | |
| 1 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> | Не применялся | 21 292 056 | Не применялся | 21 292 056 |
| 2 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м</p> | Не применялся | 27 344 261 | Не применялся | 27 344 261 |
| 3 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м</p> | Не применялся | 25 650 353 | Не применялся | 25 650 353 |
| 4 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p> | Не применялся | 30 884 680 | Не применялся | 30 884 680 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|---|--|--|---|--|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается | |
| 5 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> | Не применялся | 41 380 795 | Не применялся | 41 380 795 |
| 6 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м</p> | Не применялся | 21 292 056 | Не применялся | 21 292 056 |
| 7 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p> | Не применялся | 48 944 359 | Не применялся | 48 944 359 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|--|--|--|---|--|
| | Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается | |
| 8 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м</p> | Не применялся | 52 385 116 | Не применялся | 52 385 116 |
| 9 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся | 19 633 669 |
| 10 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p> | Не применялся | 42 688 682 | Не применялся | 42 688 682 |
| 11 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p> | Не применялся | 24 053 629 | Не применялся | 24 053 629 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|--|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 12 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся | 19 633 669 |
| 13 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м</p> | Не применялся | 46 033 270 | Не применялся | 46 033 270 |
| 14 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м</p> | Не применялся | 28 445 112 | Не применялся | 28 445 112 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|---|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 15 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м</p> | Не применялся | 43 818 693 | Не применялся | 43 818 693 |
| 16 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p> | Не применялся | 39 024 634 | Не применялся | 39 024 634 |
| | | | 532 505 034 | | 532 505 034 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|---|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 1 | <p>имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м</p> | Не применялся | 17 467 361 | Не применялся | 17 467 361 |
| 2 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся | 19 633 669 |
| 3 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м</p> | Не применялся | 29 575 159 | Не применялся | 29 575 159 |
| 4 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся</p> | Не применялся | 17 467 361 | Не применялся | 17 467 361 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|--|--|--|---|--|
| | Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается | |
| 5 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p> | Не применялся | 19 210 755 | Не применялся | 19 210 755 |
| 6 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> | Не применялся | 43 440 539 | Не применялся | 43 440 539 |
| 7 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p> | Не применялся | 19 210 755 | Не применялся | 19 210 755 |
| 8 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Не применялся | 43 110 703 | Не применялся | 43 110 703 |


| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|--|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 9 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.:</p> <p>наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м</p> | Не применялся | 41 514 241 | Не применялся | 41 514 241 |
| 10 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.:</p> <p>наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.:</p> <p>наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Не применялся | 46 124 962 | Не применялся | 46 124 962 |
| 11 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.:</p> <p>наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.:</p> <p>наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Не применялся | 47 544 633 | Не применялся | 47 544 633 |
| | | | 344 300 138 | | 344 300 138 |

| Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. |
|--|------------------------------|
| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, | 532 505 034 |
| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 | 344 300 138 |
| Итого: | 876 805 172 |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 876 805 172 (восемьсот семьдесят шесть миллионов восемьсот пять тысяч сто семьдесят два) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Заключение и отчет утвердил
Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»


 М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|------------|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 19 |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 19 |
| 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ..... | 26 |
| 1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ..... | 27 |
| 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ..... | 28 |
| 1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 28 |
| 1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 29 |
| 1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ..... | 44 |
| 1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 45 |
| 1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ | 45 |
| 1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 46 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 47 |
| 2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА..... | 47 |
| 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ | 48 |
| 2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 61 |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 62 |
| 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..... | 62 |
| 3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ..... | 67 |
| 3.3. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ..... | 68 |
| 3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 76 |
| 4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 77 |
| 5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ | 78 |
| 5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД..... | 78 |
| 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... | 79 |
| 5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 79 |
| 5.4. ВЫВОДЫ..... | 80 |
| 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 81 |
| 6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ..... | 83 |
| 6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 157 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ..... | 158 |
| 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 168 |
| 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ..... | 169 |
| Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 169 |
| Приложения..... | 169 |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

| | |
|----------------|---|
| Объекты оценки | <p>- имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе:</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая</p> |
|----------------|---|

жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.

| | |
|--|--|
| | <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование</p> |
|--|--|

помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м.

Примечание: В Объектах долевого строительства, с условным номером 350, 225, 220, 315, 223, 271, 214 производятся отделочные работы. В Объектах долевого строительства с условным номером 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отделочные и специальные работы не производятся.

- имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе:

- имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений

вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты:

1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25.66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша,

| | |
|--|---|
| | <p>проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.</p> <p>В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.</p> |
| Адрес (местоположение) объекта оценки | г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 |
| 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 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| Цель оценки (необходимость применения оценки) | Цель оценки заключается в определении итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве |
| Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения | Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): | Оценщику не известны |
| 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 (в предпосылке строительства объекта недвижимости и последующее использование в качестве жилых помещений) |
| Предпосылки стоимости | <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 31 января 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. |
| Дата оценки | «31» января 2023 г. |
| Срок проведения оценки | Оценка производилась «26» января 2023 г. -»30» декабря 2022 г. |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; | Не проводился. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые подлежат оценке, не введен в эксплуатацию и находится в стадии строительства. Фото материалы использованы из открытых источников |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; | В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов. | Отсутствует |
| Допущения, на которых основывается оценка | В соответствии с Заданием на оценку |
| Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки | Без учета данных допущений |
| Сведения об обременениях и обязательствах | Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений. |
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: | <p>Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1(кв) от 01.08.2022 г.</p> <p>Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022</p> |

| | |
|--|--|
| Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: | Не привлекаются |
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости: | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Иные специфические требования к отчету об оценке: | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется |

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

| | | |
|----------------|--|------------------|
| МСО (IVS) 104 | Международный стандарт оценки «Основы стоимости» | от 31.01.2022 г. |
| МСФО (IFRS) 13 | Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости» | от 01.01.2013 г. |

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

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

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

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

| | |
|---|--|
| Фамилия, имя, отчество | Амбаров Александр Юрьевич |
| Местонахождение Оценщика | 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 |
| Контактный телефон | +7(961) 8116013 |
| Адрес электронной почты | ambarov87@yandex.ru |
| Информация о членстве в СРО оценщиков | Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 |
| №, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний | Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/0000014/22; страховщик: АО «АльфаСтрахование» от 29.04.2022 г. Период действия с 29.05.2022 г. по 28.05.2023 г. Страховая сумма – 5 млн руб. |
| 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 | № 060/23 |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Дополнительное соглашение № 11 от «26» января 2023 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» от «26» января 2022 года |
| Цель и задачи оценки | Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость |
| Дата оценки | «31» января 2023 г. |
| Дата осмотра имущества | Не проводился. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые подлежат оценке, не введен в эксплуатацию и находится в стадии строительства. Фото материалы использованы из открытых источников |
| Период проведения оценки | Оценка производилась «26» января 2023 г.- «31» января 2023 г. |
| Дата составления отчета | «31» января 2023 г. |
| Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки | В расчетах не использовался |

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

| | |
|----------------|---|
| Объекты оценки | <p>- имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе:</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная</p> |
|----------------|---|

| | |
|--|--|
| | <p>площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.:</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью:</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.:</p> |
|--|---|

наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м,
 наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м,
 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м,
 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м,
 наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м,
 проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.:
 наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м.

Примечание: В Объектах долевого строительства, с условным номером 350, 225, 220, 315, 223, 271, 214 производятся отделочные работы. В Объектах долевого строительства с условным номером 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отделочные и специальные работы не производятся.

- имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе:

- имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м,

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл,

| | |
|--|---|
| | <p>проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м,</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.</p> <p>В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.</p> |
| Адрес (местоположение) объекта оценки | г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 |
| Имущественные права на объект оценки | Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве |
| Собственник/обладатель имущественных прав | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Гинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| Замечания по правоустанавливающим документам | Не выявлены |
| Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость | Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав |
| Текущее использование | Не используется (жилой дом, в котором расположены квартиры, |

| объекта оценки | | имущественные права которых подлежат оценке, не введён в эксплуатацию) | | | |
|--|---|--|--|---|--|
| 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 из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается | |
| 1 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> | Не применялся | 21 292 056 | Не применялся | 21 292 056 |
| 2 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м</p> | Не применялся | 27 344 261 | Не применялся | 27 344 261 |
| 3 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м</p> | Не применялся | 25 650 353 | Не применялся | 25 650 353 |
| 4 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p> | Не применялся | 30 884 680 | Не применялся | 30 884 680 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|---|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 5 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> | Не применялся | 41 380 795 | Не применялся | 41 380 795 |
| 6 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м</p> | Не применялся | 21 292 056 | Не применялся | 21 292 056 |
| 7 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p> | Не применялся | 48 944 359 | Не применялся | 48 944 359 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|--|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 8 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м</p> | Не применялся | 52 385 116 | Не применялся | 52 385 116 |
| 9 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся | 19 633 669 |
| 10 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p> | Не применялся | 42 688 682 | Не применялся | 42 688 682 |
| 11 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p> | Не применялся | 24 053 629 | Не применялся | 24 053 629 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|--|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 12 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся | 19 633 669 |
| 13 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м</p> | Не применялся | 46 033 270 | Не применялся | 46 033 270 |
| 14 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м</p> | Не применялся | 28 445 112 | Не применялся | 28 445 112 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|---|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 15 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная площадь приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м</p> | Не применялся | 43 818 693 | Не применялся | 43 818 693 |
| 16 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p> | Не применялся | 39 024 634 | Не применялся | 39 024 634 |
| | | | 532 505 034 | | 532 505 034 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|---|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 1 | <p>имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м</p> | Не применялся | 17 467 361 | Не применялся | 17 467 361 |
| 2 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся | 19 633 669 |
| 3 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м</p> | Не применялся | 29 575 159 | Не применялся | 29 575 159 |
| 4 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся</p> | Не применялся | 17 467 361 | Не применялся | 17 467 361 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|--|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 5 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p> | Не применялся | 19 210 755 | Не применялся | 19 210 755 |
| 6 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> | Не применялся | 43 440 539 | Не применялся | 43 440 539 |
| 7 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p> | Не применялся | 19 210 755 | Не применялся | 19 210 755 |
| 8 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Не применялся | 43 110 703 | Не применялся | 43 110 703 |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|--|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 9 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.:</p> <p>наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м</p> | Не применялся | 41 514 241 | Не применялся | 41 514 241 |
| 10 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.:</p> <p>наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.:</p> <p>наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Не применялся | 46 124 962 | Не применялся | 46 124 962 |
| 11 | <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.:</p> <p>наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Не применялся | 47 544 633 | Не применялся | 47 544 633 |
| | | | 344 300 138 | | 344 300 138 |

| Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. |
|--|------------------------------|
| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, | 532 505 034 |
| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 | 344 300 138 |
| Итого: | 876 805 172 |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 876 805 172 (восемьсот семьдесят шесть миллионов восемьсот пять тысяч сто семьдесят два) рубля (НДС не облагается)

Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основываться на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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.

3. 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.

4. 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.

5. 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

Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3.

Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

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. Документы подтверждают существующие права на Объект оценки (Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3. Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022) |
| Сопоставление данных об Объекте оценки | Соответствуют |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки | Обременения выявлены ¹ . 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. Простые копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

¹ Обременения - Доверительное управление.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 Жилой дом в эксплуатацию не введен.

2.1. Общее описание жилого комплекса

Republic — новый квартал премиум-класса на Пресненском валу. Квартал расположен на территории бывших вагоноремонтных мастерских Московско-Александровской железной дороги недалеко от метро «Белорусская». В жилом квартале Republic возведут 10 жилых башен высотой от 24 до 45 этажей и один офисный центр.

Над созданием архитектурной концепции трудилась международная команда профессионалов – 6 выдающихся российских и зарубежных бюро: британские Steve Brown Architecture, SimpsonHaugh and Partners и John McAslan+Partners, российские Meganom и Wall, швейцарский архитектор Max Dudler. Собранные вместе башни образуют своеобразный «Архитектурный парк».

Впервые в истории этот квартал, многие годы закрытый для горожан, обретет новое современное звучание через возрождение зданий паровозных мастерских из характерного красного кирпича, построенные с 1870-го по 1900 годы. Четыре объекта культурного наследия общей площадью почти 7 тыс. кв. м ждет реконструкция и масштабная архитектурная интеграция в будущее Пресни. В этих зданиях разместятся гастрономический центр, шоппинг-аллея, премиальные термы с бассейном, СПА, камерный кинотеатр, арт пространства и детский сад.

Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и приватные, для отдыха жителей. Для последних предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Всем жителям будет доступна дополнительная опция — augmented apartment (или расширенная квартира) — это доступное для всех жильцов многофункциональное пространство с оборудованной кухней, зоной релакса с мягкой мебелью и спортивной зоной.

Первая очередь будет представлена башнями Reds от Steve Brown Architecture, лондонского архитектора. Площадь квартир первой очереди - от 26 до 139 кв. м разного формата – от компактных студий до видовых пентхаусов.

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
 - Терраса для жителей дома на крыше лобби
 - Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
 - Двухэтажные апартаменты в концепции work&live на первых этажах
 - Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
 - Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
 - Квартиры представлены в отделке white box и без отделки
 - Разнообразные форматы квартир: мастер-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с распашными дверями, приватные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, дровяные каминные и окна в ванных в пентхаусах высотой до 5 метров.
 - Виды из окон на Московский ипподром, Москва-Сити и центр Москвы
- Ввод в эксплуатацию и выдача ключей первой очереди Republic запланированы уже в 2025 году.

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: вышеуказанный объект находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал». Обременения: доверительное управление.

Таблица 2.1

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|---------------------|-------------|----------------------|----------------|
| имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м. | Имущественные права | 5 | 1 | 31,32 |
| имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м | Имущественные права | 11 | 1 | 41,98 |
| имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м | Имущественные права | 6 | 1 | 39,08 |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p> | Имущественные права | 15 | 1 | 48,72 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> | Имущественные права | 6 | 2 | 69,34 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м</p> | Имущественные права | 6 | 1 | 31,32 |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|---|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p> | Имущественные права | 20 | 3 | 82,06 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м</p> | Имущественные права | 7 | 3 | 95,98 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Имущественные права | 10 | 1 | 30,78 |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p> | Имущественные права | 20 | 2 | 75,5 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p> | Имущественные права | 8 | 1 | 38,67 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Имущественные права | 5 | 1 | 30,78 |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м</p> | Имущественные права | 24 | 3 | 83,28 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м</p> | Имущественные права | 8 | 1 | 46,68 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м</p> | Имущественные права | 9 | 2 | 77,76 |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|---|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p> | Имущественные права | 16 | 2 | 67,29 |

Таблица 2.2

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м</p> | Имущественные права | 2 | студия | 26,99 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p> | Имущественные права | 4 | студия | 30,78 |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м</p> | Имущественные права | 9 | 1 | 48,83 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся</p> | Имущественные права | 14 | 1 | 26,99 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p> | Имущественные права | 3 | 1 | 26,86 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> | Имущественные права | 5 | 2 | 69,34 |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|---|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p> | Имущественные права | 5 | студия | 26,86 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25.66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Имущественные права | 7 | 1 | 68,74 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м</p> | Имущественные права | 8 | 2 | 65,92 |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Вид права | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|---------------------|------|---------------|---------|
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Имущественные права | 9 | 2 | 74,19 |
| <p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> | Имущественные права | 9 | 2 | 76,78 |

Имущественные права на Объекты оценки: имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве.

Имущественные права на Объект оценки: вышеуказанный объекты находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал». Обременения: доверительное управление.

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: доверительное управление. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П». Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений. 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 2.3**

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

2.3. Схема расположения Объекта оценки

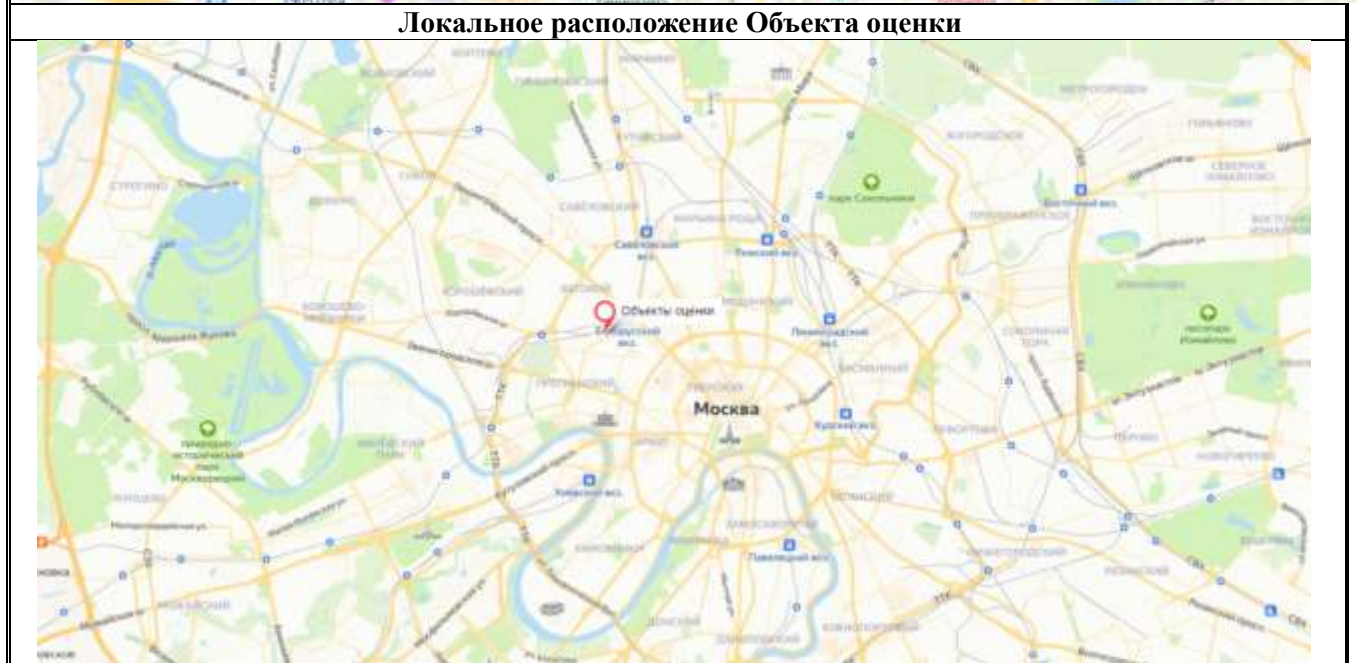


Фото строительной площадки²



² Источник : <https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-republic-moskva-3867641/>



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Пресненский район — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Пресненский.

На территории района имеется значительное количество заводов и фабрик (постепенно осуществляется их вывод с территории), Дом Правительства РФ, крупные деловые комплексы (Москва-Сити, Центр международной торговли).

Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.

Таблица 2.4

| | |
|--|--|
| Местоположение | г. Москва, Пресненский вал, Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 |
| Подъезд, транспортная доступность | Станция метро «Белорусская» расположена на расстоянии 10 минут пешком. До ТТК от объекта оценки около 2 км. До Садового кольца около 2 км. |
| Застроенность окружения | Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная застройка, а также историческая застройка |
| Социальная инфраструктура | Район с развитой инфраструктурой |
| Внешнее благоустройство | По проекту |

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение в Центральном административном округе

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в российской экономике. ноябрь 2022 год³

1. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

2. В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

2.1 В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м. Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г). Среди

3

https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_1_noyabrya_2022_goda.html

экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Metallургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

2.2 В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

3. Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

4. В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

5. В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

6. Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

7. Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

8. Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

9. В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

Таблица 3.1. Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.– ноя.22 | ноя.22 | окт.22 | И кв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | И кв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | И кв22 | март.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | -2,1 ¹ | -4,0 ¹ | -4,5 ¹ | -3,7 | -4,4 ¹ | -2,8 ¹ | -3,8 ¹ | -4,1 | -5,1 ¹ | -3,9 ¹ | -3,3 ¹ | 3,5 | 1,5 ¹ | 4,0 ¹ | 5,8 ¹ | 4,7 |
| Сельское хозяйство | 4,7 | 1,6 | 4,2 | 6,2 | 6,7 | 9,1 | 0,8 | 2,5 | 2,1 | 2,2 | 3,2 | 1,9 | 3,0 | 1,1 | 0,8 | -0,4 |
| Строительство | 6,1 | 8,7 | 9,6 | 6,7 | 5,8 | 7,4 | 6,6 | 3,5 | 0,1 | 3,6 | 7,9 | 4,5 | 5,9 | 5,0 | 1,6 | 6,0 |
| Розничная торговля | -6,2 | -7,9 | -10,0 | -9,4 | -10,2 | -9,1 | -9,0 | -9,8 | -9,6 | -10,1 | -9,8 | 3,5 | 2,0 | 5,5 | 3,1 | 7,8 |
| Оптовая торговля | -14,2 | -18,7 | -22,0 | -22,4 | -22,1 | -20,2 | -25,2 | -15,2 | -18,2 | -15,3 | -11,9 | 3,3 | -0,5 | 2,9 | 7,9 | 5,9 |
| Платные услуги населению | 3,4 | 2,0 | 1,5 | 1,3 | 1,1 | 3,5 | 1,6 | 0,0 | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 7,8 | 4,0 | 8,2 | 11,6 | 16,7 |
| Общественное питание | 4,4 | 15,2 | 8,3 | 2,7 | 4,1 | 2,1 | 1,7 | -2,1 | -0,5 | -3,2 | -2,7 | 7,7 | 1,7 | 10,8 | 11,3 | 26,7 |
| Грузооборот транспорта | -2,4 | -5,7 | -6,7 | -5,5 | -7,1 | -4,1 | -5,2 | -3,0 | -5,8 | -1,8 | -1,4 | 4,2 | 3,6 | 1,1 | 7,8 | 5,6 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | - | 3,1 | - | - | - | 4,1 | - | - | - | 12,8 | - | - | - | 7,7 |
| Промышленное производство | -0,1 | -1,8 | -2,6 | -1,3 | -3,1 | -0,1 | -0,5 | -2,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 5,1 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,1 | -2,2 | -2,7 | 0,0 | -1,8 | 1,0 | 0,9 | -1,2 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 7,3 | 6,6 | 7,4 | 7,8 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | -0,8 | -1,7 | -2,4 | -2,0 | -4,0 | -0,8 | -1,1 | -3,8 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | 4,7 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 |
| Индекс потребительских цен | 13,9 | 12,0 | 12,6 | 14,4 | 13,7 | 14,3 | 15,1 | 16,9 | 15,9 | 17,1 | 17,8 | 11,5 | 16,7 | 9,2 | 8,7 | 8,4 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,3 ³ | - | 0,4 | -1,9 | -1,4 | -1,2 | -3,2 | -5,4 | -3,2 | -6,1 | -7,2 | 3,1 | 3,6 | 2,6 | 1,9 | 4,5 |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 12,7 ³ | - | 13,1 | 12,2 | 12,1 | 12,9 | 11,4 | 10,6 | 12,2 | 10,0 | 9,4 | 15,0 | 20,9 | 12,0 | 10,8 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,7 ² | - | - | -2,4 | - | - | - | -1,9 | - | - | - | -1,0 | - | - | - | 3,1 |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,7 ² | - | - | -3,4 | - | - | - | -0,8 | - | - | - | -1,2 | - | - | - | 3,0 |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,5 | -0,4 | -0,7 | -0,6 | -1,0 | -0,2 | -0,6 | -0,5 | -0,5 | -0,6 | -0,3 | -0,4 | -0,7 | -0,3 | -0,3 | 0,6 |
| млн чел. | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 75,5 | 75,0 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,7 | 74,5 | 74,8 | 74,8 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 75,0 | 74,7 | 74,8 | 74,9 | 74,7 | 75,0 | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,1 | 75,1 | 75,2 | 75,0 | 75,2 | 75,3 | - |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.– ноя.22 | ноя.22 | окт.22 | И кв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | И кв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | И кв22 | март.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,4 | 0,2 | -0,2 | 0,0 | -0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,9 | 1,0 | 0,6 | 1,3 | 1,1 | 1,6 |
| млн чел. | 72,0 | 72,4 | 72,1 | 72,2 | 72,0 | 72,6 | 72,1 | 71,9 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,5 | 71,4 | 71,7 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 72,0 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,8 | 72,1 | 72,0 | 72,0 | 72,0 | 72,0 | 72,1 | 72,1 | 71,9 | 72,2 | 72,1 | - |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года | -19,1 | -15,1 | -11,5 | -14,1 | -11,8 | -14,9 | -15,4 | -20,2 | -17,5 | -20,0 | -22,9 | -25,1 | -24,1 | -27,6 | -23,6 | -16,0 |
| млн чел. | 3,0 | 2,7 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,3 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 3,0 | 2,7 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | - |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,1 | 60,3 | 60,2 | 60,1 | 60,0 | 60,3 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,0 | 59,9 | 60,1 | 60,0 | - |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе SA | 4,0 | 3,7 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,2 | 4,1 | 4,1 | 4,4 | 4,8 |
| | 4,0 | 3,6 | 3,8 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 4,3 | - |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь–сентябрь 2022 г.³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

Таблица 3.2. Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.- ноя.22 | ноя.22 | окт.22 | Икв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | Икв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Икв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|--|-------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Промышленное производство | -0,1 | -1,8 | -2,6 | -1,3 | -3,1 | -0,1 | -0,5 | -2,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 5,1 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 5,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,1 | -2,2 | -2,7 | 0,0 | -1,8 | 1,0 | 0,9 | -1,2 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 7,3 | 6,6 | 7,4 | 7,8 | 4,2 |
| добыча угля | -2,4 | -0,9 | -3,3 | -3,7 | -2,3 | -2,2 | -6,7 | -3,6 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -0,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 0,9 | -2,1 | -3,4 | -0,1 | -2,2 | 1,0 | 1,0 | -2,1 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,4 | 7,1 | 0,1 | 7,3 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -4,4 | -6,5 | -7,0 | -7,7 | -6,5 | -7,5 | -9,0 | -3,2 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | 0,7 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 5,3 | -4,0 | 10,0 | 4,6 | -1,8 | 10,3 | 5,8 | 9,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 3,4 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 8,1 | 0,9 | 2,4 | 6,6 | 5,4 | 5,0 | 9,7 | 9,2 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 20,0 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | -0,8 | -1,7 | -2,4 | -2,0 | -4,0 | -0,8 | -1,1 | -3,8 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | 4,7 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 |
| пищевая промышленность | 0,5 | 0,8 | 0,2 | -1,2 | 2,2 | -2,2 | -3,5 | -1,0 | -0,3 | -0,9 | -1,6 | 4,0 | 1,6 | 4,4 | 6,6 | 4,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 0,5 | 1,0 | 0,4 | -1,3 | 1,8 | -2,3 | -3,6 | -0,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 3,5 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 |
| напитки | 3,3 | -1,2 | 0,3 | 1,3 | 4,1 | 1,5 | -1,2 | 2,8 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 9,7 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 |
| лебные изделия | -6,4 | 3,7 | -4,9 | -6,5 | 4,1 | -12,2 | -10,1 | -22,7 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -4,9 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 |
| легкая промышленность | -2,8 | 0,6 | 1,2 | -2,9 | -2,7 | -1,8 | -4,2 | -4,7 | -6,8 | -4,8 | -8,2 | -1,1 | -0,9 | -2,8 | 0,7 | 11,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -9,7 | -8,6 | -9,5 | -12,8 | -12,6 | -11,1 | -14,6 | -10,3 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -6,6 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 |
| одежда | 1,3 | 8,7 | 11,9 | 3,9 | 5,6 | 2,9 | 3,2 | -5,7 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 0,1 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,8 |
| кожа и изделия из нее | -1,4 | -4,7 | -8,7 | -3,4 | -7,3 | 2,7 | -5,4 | -2,7 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 6,3 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | -2,7 | -8,2 | -7,0 | -7,2 | -6,9 | -6,6 | -8,0 | -3,1 | -4,8 | -4,3 | -0,3 | 6,8 | 2,2 | 8,1 | 10,6 | 10,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -11,6 | -21,4 | -19,7 | -19,9 | -19,6 | -19,5 | -20,4 | -10,3 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | 2,9 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 |
| бумага и бумажные изделия | 0,9 | -0,5 | -1,8 | 0,8 | 2,1 | 1,1 | -0,9 | -3,1 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 7,0 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и издательская по информации | 9,8 | 1,8 | 9,8 | 0,4 | -2,6 | 2,4 | 1,6 | 16,3 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 17,0 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | -0,6 | -1,0 | 0,0 | 0,8 | -0,1 | -1,1 | 3,6 | -5,5 | -0,7 | -5,5 | -10,2 | 2,9 | -5,1 | 5,5 | 8,9 | 3,6 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.- ноя.22 | ноя.22 | окт.22 | Икв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | Икв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Икв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
| химический комплекс | -6,6 | -6,2 | 6,1 | 1,7 | 1,9 | 1,3 | -1,8 | 1,7 | 3,7 | 0,6 | 0,8 | 6,0 | 6,6 | 9,1 | 3,4 | 8,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -3,7 | -5,7 | -6,6 | -4,6 | -4,9 | -4,3 | -4,5 | -6,9 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | 1,9 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,8 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 14,3 | -14,8 | -6,5 | 14,4 | 11,9 | 14,3 | 17,5 | 25,7 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 24,1 | 41,7 | 26,5 | 2,3 | 13,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -0,8 | -1,2 | -2,1 | -3,7 | -1,5 | -2,5 | -7,1 | -3,9 | -4,0 | -6,2 | -1,6 | 7,0 | 5,7 | 8,3 | 7,3 | 10,7 |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | 0,9 | -8,6 | -5,5 | -1,7 | -4,1 | -0,7 | -0,4 | 2,2 | 1,9 | 1,4 | 3,5 | 11,2 | 8,1 | 13,6 | 12,7 | 9,2 |
| металлургический комплекс | 1,2 | 2,5 | -0,7 | 3,0 | -3,1 | 7,0 | 6,3 | -3,7 | -8,8 | -4,5 | 3,0 | 4,6 | 0,5 | 0,9 | 17,1 | 3,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| металлургия готовые металлические изделия | -0,1 | -1,9 | -2,4 | 0,1 | -2,4 | 4,1 | -1,3 | -1,9 | -6,0 | -2,2 | 2,8 | 3,2 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 |
| машиностроительный комплекс | -7,0 | -6,5 | -7,0 | -12,4 | -14,8 | -8,2 | -12,9 | -10,6 | -13,2 | -7,9 | -9,9 | 3,1 | -7,5 | 9,3 | 14,6 | 11,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 4,0 | -9,5 | 18,3 | -0,1 | 3,0 | -0,9 | -3,2 | 5,2 | -12,2 | 28,4 | 6,1 | 10,3 | 12,8 | 1,8 | 16,8 | 9,5 |
| автомобильные, прицепы и полуприцепы прочие транспортные средства и оборудование | -3,1 | 1,7 | 0,2 | -4,4 | -4,5 | 0,9 | -9,5 | -7,6 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -0,1 | -8,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 2,9 | -5,3 | -6,6 | -3,7 | -6,8 | 9,1 | -12,7 | 2,8 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 18,9 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 |
| прочие производства | -3,7 | -7,1 | -5,5 | -10,7 | -16,2 | -7,9 | -6,6 | 1,4 | -0,9 | -1,1 | 0,6 | 4,5 | -4,0 | 6,7 | 12,3 | 4,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| мебель | -1,0 | 1,1 | -4,2 | -6,1 | -6,2 | -10,7 | -10,5 | 1,2 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 8,6 | 5,6 | 16,8 | 2,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия ремонт и монтаж машин и оборудования | -2,8 | -6,4 | -7,3 | -9,2 | -6,4 | -8,8 | -12,8 | -1,1 | -0,5 | -8,1 | -3,4 | 9,1 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -4,4 | -9,2 | -5,6 | -11,3 | -20,0 | -7,2 | -4,8 | 1,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | 2,9 | -7,8 | 4,4 | 14,2 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,1 | 1,5 | -2,4 | -0,2 | -1,5 | 1,6 | -0,5 | 2,1 | -0,2 | 4,3 | 2,1 | -0,7 | 1,4 | -4,8 | 1,1 | 7,0 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -6,2 | -10,7 | -7,4 | -10,4 | -7,5 | -9,0 | -14,9 | -9,2 | -15,7 | -4,2 | -7,5 | 4,4 | 8,3 | 4,8 | -0,3 | 17,8 |

Таблица 3.3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

| | янв.- ноя.22 | ноя.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | мар.22 | фев.22 | январь.22 | 2021 |
|---|-----------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-----------|------|
| Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель) | 80,0 | 86,7 | 71,9 | 76,2 | 68,6 | 75,9 | 84,2 | 80,6 | 90,2 | 80,0 | 71,0 | 90,5 | 91,3 | 93,7 | 86,4 | 69,1 |
| Курс доллара (в среднем за период) | 67,7 | 60,9 | 60,9 | 59,4 | 59,8 | 60,3 | 58,1 | 66,0 | 57,2 | 64,6 | 77,6 | 84,7 | 103,7 | 77,3 | 75,9 | 73,6 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 8,0 | 8,0 | 9,5 | 9,5 | 11,0 | 14,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 8,50 | 8,50 |
| Процентная ставка (в % годовых) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | | 9,1 | 9,0 | 8,6 | 8,5 | 9,8 | 11,5 | 9,7 | 12,0 | 12,9 | 11,2 | 13,2 | 10,5 | 9,8 | 7,8 |
| По рублевым жилищным кредитам | | | 7,4 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,4 | 6,2 | 7,7 | 8,0 | 8,1 | 8,1 | 7,9 | 7,5 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | | 7,3 | 7,1 | 7,1 | 6,8 | 7,4 | 8,7 | 8,5 | 8,2 | 9,3 | 8,5 | 9,6 | 8,1 | 7,7 | 5,3 |
| Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кредит экономике | 13,4 | 13,4 | 12,8 | 11,5 | 12,5 | 11,5 | 10,4 | 12,0 | 10,9 | 11,7 | 13,4 | 17,2 | 17,0 | 18,0 | 16,5 | 12,9 |
| Кредиты организации | 12,7 | 15,4 | 14,7 | 11,9 | 13,8 | 12,1 | 9,8 | 10,5 | 10,0 | 10,1 | 11,2 | 14,3 | 14,8 | 15,1 | 13,1 | 9,6 |
| Жилищные кредиты | | | 16,5 | 17,0 | 16,8 | 16,6 | 17,6 | 20,8 | 18,3 | 20,8 | 23,4 | 27,1 | 27,1 | 27,3 | 26,9 | 25,7 |
| Потребительские кредиты | | | 3,4 | 5,1 | 4,3 | 5,0 | 6,0 | 9,3 | 7,0 | 9,1 | 12,0 | 18,4 | 15,5 | 20,0 | 19,6 | 14,3 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г) | | | -10,6 | -2,3 | 8,6 | 4,3 | -21,1 | -63,7 | -53,5 | -67,7 | -70,6 | 13,8 | 4,0 | 18,1 | 25,8 | 28,1 |

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

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.4

| Признак классификации | Виды рынков |
|-----------------------------------|--|
| Вид объекта | Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов |
| Географический (территориальный) | Местный, городской, региональный, национальный, мировой |
| Функциональное назначение | Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства |
| Тип участников | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций |
| Вил сделок | Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав |

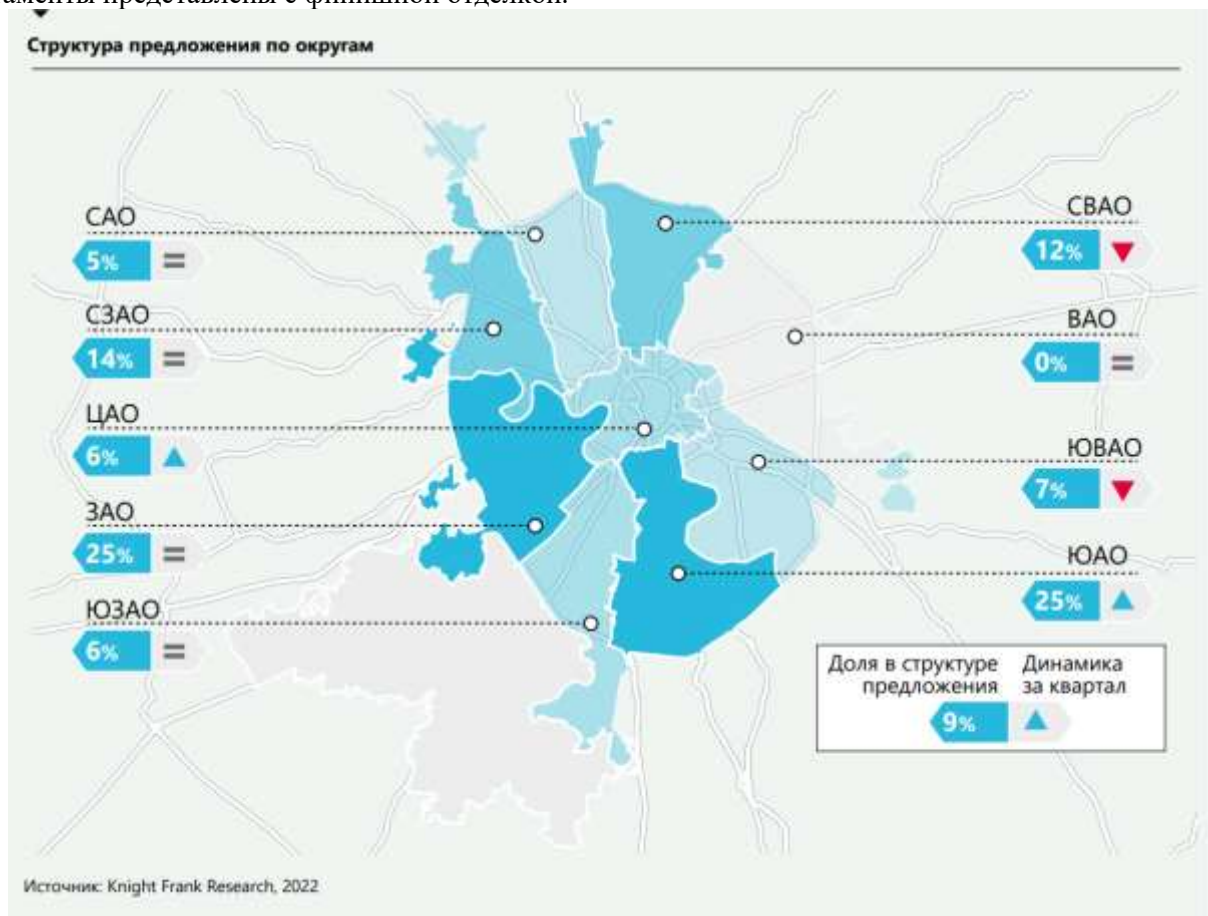
| Признак классификации | Виды рынков |
|---------------------------|---|
| Отраслевая принадлежность | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие |
| Форма собственности | Государственных и муниципальных объектов, частных |
| Способ совершения сделок | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный |

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного анализа исходно разрешительной документации, окружающей застройки, объект оценки отнесен к жилой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как жилых помещений - квартир (после окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию).

3.3. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы⁴

По итогам III квартала 2022 года первичный рынок жилой недвижимости бизнес-класса Москвы представлен 12,8 тыс. квартир и апартаментов общей площадью 898,2 тыс. м². Количество лотов, представленных в продаже, не изменилось в сравнении с данными предыдущего квартала. При этом рынок пополнился всего 3 новыми проектами, а также 3 корпусами в ранее стартовавших жилых проектах. Общий проектный объем вышедших в продажу объектов составил 3,0 тыс. лотов, что почти в 3 раза меньше, чем в прошлом квартале и 2,5 раза меньше, чем за III квартал 2021 г. Девелоперы крайне осторожны в выводе на рынок новых проектов бизнес-класса, предпочитая пока «наблюдать» за развитием ситуации на рынке.

В структуре предложения по стадии строительной готовности наибольшая доля приходится на лоты в корпусах, находящихся на стадии монтажа верхних этажей (24%), а также на начальном этапе строительства (21%). Продолжает снижаться доля предложения лотов в сданных объектах: на конец III квартала 2022 г. всего 5%. Несмотря на то, что в следующем квартале будет введено в эксплуатацию большое количество корпусов, как это часто бывает в конце года, доля предложения в готовых к заселению объектах не увеличится. Основной объем предложения будет сконцентрирован на стадиях активного строительства. Доля предложения с отделкой за квартал увеличилась на 2 п. п. и по итогам сентября составила 35%. Небольшой рост доли связан с выходом в продажу нового проекта, в котором все апартаменты представлены с финишной отделкой.



⁴ <https://kf.expert/publish/ryнок-zhiloj-nedvizhimosti-biznes-klassa-moskvy-1-polugodie-2022>

Объекты, вышедшие на рынок в III квартале 2022 г.

| Название комплекса | Старт продаж проекта | Округ, район | Тип недвижимости | Девелопер | Кол-во лотов (по проекту) | Дата ввода в эксплуатацию | Наличие отделки |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Новые проекты | | | | | | | |
| Republic | июль 22 | ЦАО, Пресненский | Квартиры | Forma | 389 | III кв. 2025 | Без отделки / White box |
| Интеллигент | июль 22 | ЦАО, Басманный | Квартиры | Мосинжпроект | 813 | II кв. 2024 | Без отделки |
| Insider | сент. 22 | ЮАО, Даниловский | Апартаменты | PKC Девелопмент | 909 | II кв. 2025 | С отделкой |
| Новые очереди | | | | | | | |
| Primavera (кв. Вивальди) | июль 22 | СЗАО, Покровское-Стрешнево | Квартиры | СЗ «Стадион «Спартак» | 722 | II кв. 2025 | Без отделки |
| Foriver (к. 1; 10) | июль 22 | ЮАО, Даниловский | Квартиры | Инград | 193 | IV кв. 2024 | Без отделки |

Источник: Knight Frank Research, 2022



В сравнении с данными на начало года доля предложения с отделкой снизилась на 4 п. п., что связано с подорожанием отделочных материалов и нарушением логистических цепочек. Никто из девелоперов не отказался от отделки в своих проектах (если она была представлена ранее). Хотя в первые месяцы нестабильности часть лотов с отделкой была снята с продажи, позже эти лоты вернулись на рынок.

Структура предложения

| | До 10 млн руб. | 10–20 млн руб. | 20–30 млн руб. | 30–40 млн руб. | 40–60 млн руб. | Более 60 млн руб. |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| До 40 м ² | 1% | 9% | 2% | 0% | 0% | 0% |
| 40–60 м ² | 0% | 8% | 16% | 3% | 0% | 0% |
| 60–90 м ² | 0% | 1% | 12% | 18% | 7% | 0% |
| 90–120 м ² | 0% | 0% | 1% | 3% | 11% | 2% |
| Более 120 м ² | 0% | 0% | 0% | 0% | 2% | 4% |

Источник: Knight Frank Research, 2022

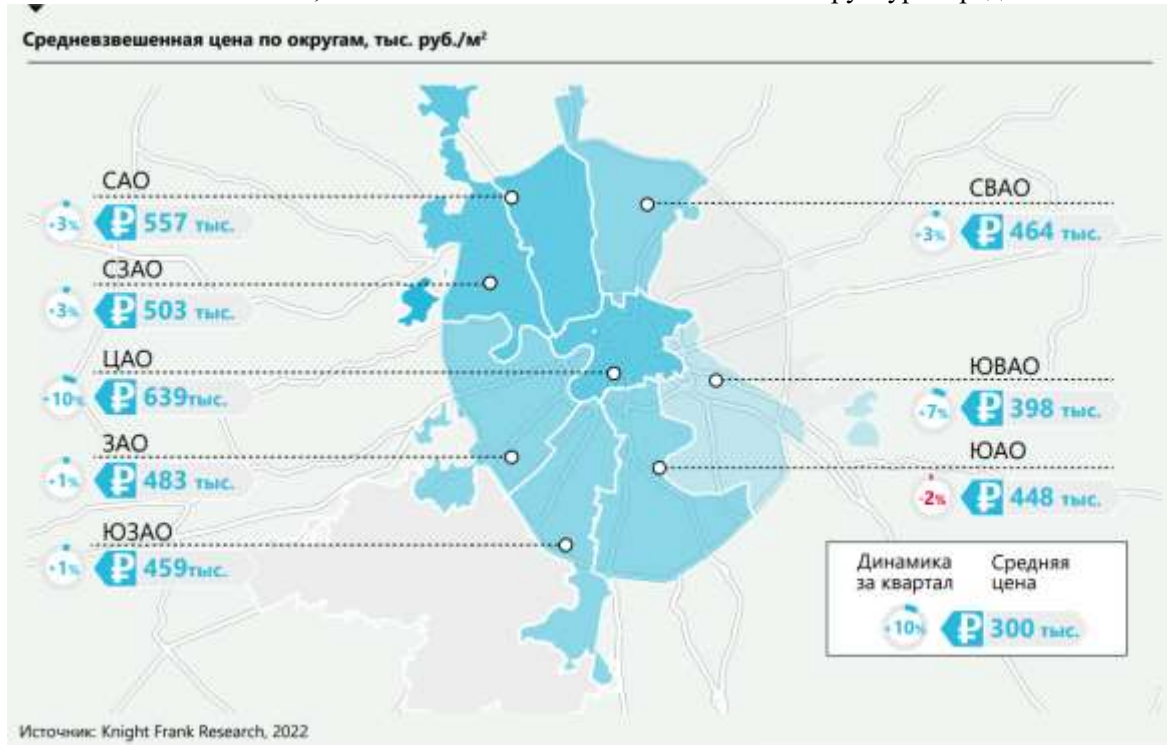
Доля апартаментов продолжила рост, начатый в предыдущем квартале, и достигла значения в 11% (+4 п. п. за квартал), что связано со стартом продаж нового проекта с апартаментами. В структуре предложения по округам лидерство делят Западный и Южный административные округа: на каждый из них приходится по 25% от всех квартир и апартаментов бизнес-класса. С большим отрывом от лидеров второе место занимает СЗАО (14%), третье – СВАО (12%). Структура предложения не претерпела изменений за рассматриваемый квартал. По-прежнему 38% лотов в продаже в диапазоне площадей 60–90 м². Меньше всего в продаже представлены крупные варианты площадью более 120 м²: их доля составляет 6%. Небольшие лоты площадью до 40 м² составляют 12% от общего объема предложения. Средняя площадь лотов в предложении составляет 70,2 м².

Цены

Средневзвешенная цена 1 м² на первичном рынке бизнес-класса, несмотря на невысокий спрос, продолжила рост, прибавив за квартал 3% и достигнув значения в 485 тыс. руб. Однако данное значение не учитывает специальных предложений от девелоперов и скидок, которые начали появляться еще в прошлом квартале, а в III квартале приобрели массовый характер. Так, на конец сентября 2022 г. в половине проектов бизнес-класса предлагались скидки, при этом их размер в ряде объектов достигал 20%.

Также активное развитие получили акции по предоставлению субсидированной ипотеки от застройщика, ставки по которой начинаются от 0,1%. Стоит учитывать, что разница в платежах по ипотеке заложена в бюджет лотов, тем не менее такие условия удобны для большого числа покупателей. Таким образом, фактическая средняя цена 1 м² (с учетом скидок и скрытых наценок) за квартал может оказаться ниже, чем в предыдущем квартале.

Наибольший прирост показателя средневзвешенной цены был отмечен в Центральном АО (+10%), что связано выходом нового предложения по высокой цене «квадрата» в данном округе. При этом впервые за долгое время в одном из округов отмечена отрицательная динамика средневзвешенного показателя: в ЮАО снижение составило 2%, хотя оно также связано с изменением структуры предложения.



Средний бюджет предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса Москвы по итогам сентября 2022 г. составил 34,0 млн. руб., что на 3% больше, чем кварталом ранее. Размер среднего бюджета увеличился пропорционально росту средневзвешенной цены 1 м² на фоне сохранения средней площади лота в предложении. В структуре предложения по бюджетам по-прежнему наименьшую долю составляют лоты стоимостью до 10 млн руб. За III квартал их количество снизилось в два раза: на конец сентября в продаже находилось всего 95 лотов дешевле 10 млн руб. Наибольшая доля предложения приходится на лоты стоимостью от 20 до 30 млн руб. (31%).

Спрос

Реализованный за III квартал 2022 г. спрос оказался практически равным объемам, вышедшим на рынок в рамках новых проектов и корпусов, и составил 2,9 тыс. квартир и апартаментов. Количество реализованных за июль – сентябрь 2022 г. лотов хоть и превысило в 1,5 раза объем продаж за предыдущий квартал, однако в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет показало минимальное значение: так, в сравнении с III кварталом прошлого года снижение составило более 40%.

Структура спроса

| | До 10 млн руб. | 10–20 млн руб. | 20–30 млн руб. | 30–40 млн руб. | 40–60 млн руб. | Более 60 млн руб. |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| До 40 м² | 2% | 16% | 1% | 0% | 0% | 0% |
| 40–60 м² | 0% | 11% | 15% | 2% | 0% | 0% |
| 60–90 м² | 0% | 1% | 18% | 14% | 4% | 0% |
| 90–120 м² | 0% | 0% | 2% | 4% | 6% | 1% |
| Более 120 м² | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% | 2% |

Источник: Knight Frank Research, 2022

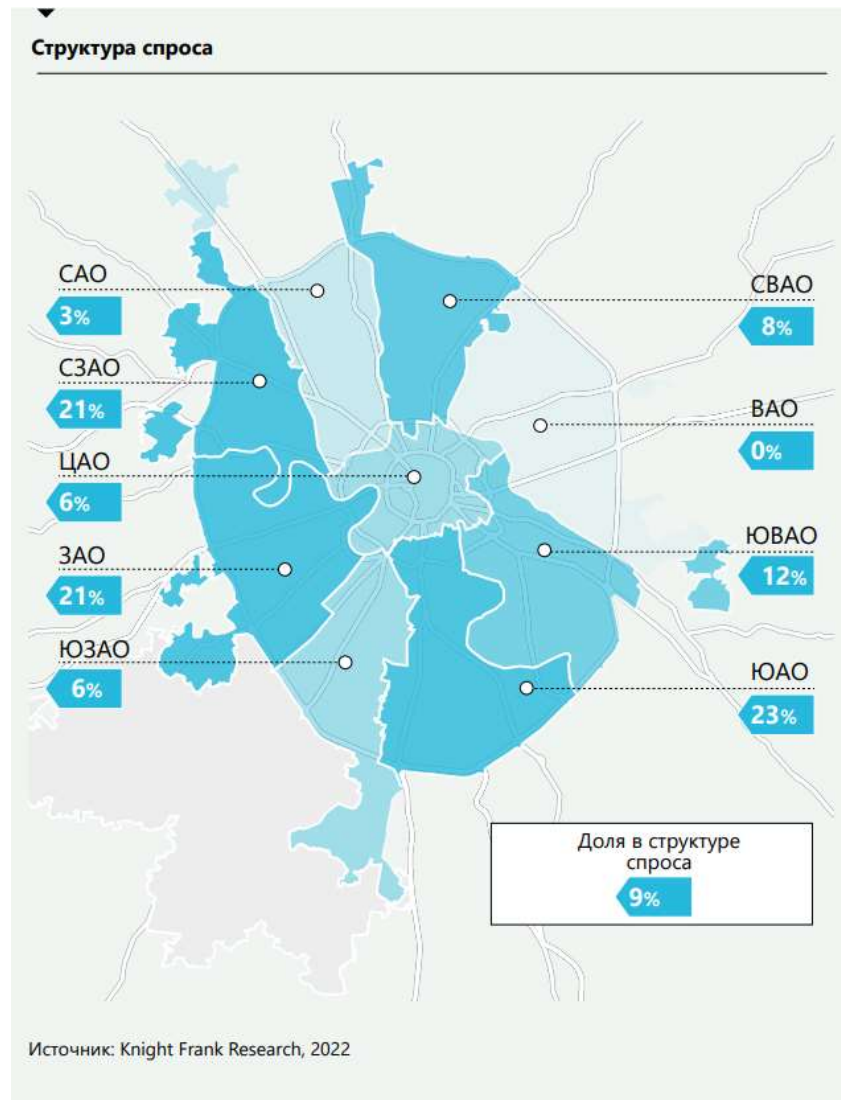
С одной стороны, некоторому восстановлению спроса способствовали такие факторы, как стимулирующие акции от застройщиков и реализация спроса, отложенного из-за осторожности покупателей во втором квартале. Однако самый значительный вклад в рост числа сделок внесла ипотека: доля сделок в рамках ДДУ с использованием ипотечного кредитования по итогам III квартала 2022 г. достигла 61%.



Данное значение побило предыдущий рекорд, поставленный в пандемийный период, когда действовали условия субсидированной ипотеки и эта доля находилась на уровне 50%. С другой стороны, сильнее оказались факторы, ограничивающие спрос: сохранение ситуации неопределенности и осторожность покупателей, ограниченный объем предложения и высокие цены, сохранившиеся после периода ажиотажного спроса. Кроме того, в конце сентября усилился отток потенциальных покупателей жилья бизнес-класса, что скажется на сокращении спроса в будущем.

Тройка лидеров по количеству проданных лотов состоит из ЖК «Символ» («Донстрой»), «Level Мичуринский» (Level Group), ЖК «Остров» («Донстрой»). На эти три проекта пришлось треть (31%) всех проданных за III квартал лотов на первичном рынке бизнес-класса Москвы. Среди девелоперов лидерами по продажам являются «Донстрой», Level Group и «Инград», на которые приходится практически половина (49%) всех сделок в рассматриваемом сегменте.

Больше всего сделок было заключено в Южном АО (23%), что связано с большим объемом предложения здесь, а также с «приемлемыми» ценами (относительно других округов). На Северо-Западный и Западный АО пришлось по 21% от всех проданных на первичном рынке жилья бизнес-класса Москвы лотов. В структуре спроса наибольшая доля по-прежнему приходится на лоты в диапазоне стоимости 20–30 млн руб. – 36% от общего количества реализованных квартир и апартаментов. В бюджете до 10 млн было продано менее 70 лотов (2% от всех сделок за квартал), что связано с ограниченным предложением в данном бюджете.



Доля сделок с апартаментами продолжает сокращаться: по результатам III квартала 2022 г. она составила 5% (против 8% за первое полугодие текущего года). Доля сделок с апартаментами сокращается на протяжении длительного периода, что отчасти было связано с ограниченным предложением. Однако сейчас фактором, ограничивающим спрос, является ипотека: субсидированная ипотека предоставляется на квартиры.

Основные выводы:

- Объем предложения за квартал не изменился в сравнении с итогами предыдущего квартала и составил 12,8 тыс. лотов.
- Количество реализованных лотов за III квартал 2022 г. составило 2,9 тыс. шт., что на 42% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.
- Продолжение роста средневзвешенной цены квадратного метра, несмотря на невысокий уровень спроса. За III квартал средневзвешенная цена достигла 485 тыс. руб./м², при этом данный показатель не учитывает акции девелоперов.
- В половине проектов бизнес-класса, представленных на первичном рынке, в III квартале предлагались скидки размером до 20%. Также во многих проектах были представлены совместные программы девелоперов и банков по предоставлению субсидированной ипотеки.

Таблица 3.5 Анализ актуальных предложений о продаже в жилом комплексе «Републик»

| № квартиры | Этаж / секция | Тип отделки | Площадь | Цена, руб. | Цена, кв.м. | Ссылка |
|------------|------------------|-------------|---------|------------|-------------|---|
| № 192 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 31,32 | 21 148 516 | 675 240 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 203 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 31,32 | 21 247 488 | 678 400 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 194 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 31,47 | 21 249 802 | 675 240 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 205 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 31,47 | 21 349 248 | 678 400 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 345 | ЭТАЖ 19/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 39,62 | 28 029 802 | 707 466 | https://republic.forma.ru/flats/list |

| № квартиры | Этаж / секция | Тип отделки | Площадь | Цена, руб. | Цена, кв.м. | Ссылка |
|------------|------------------|-------------|---------|------------|-------------|---|
| № 380 | ЭТАЖ 24/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 39,62 | 27 205 152 | 686 652 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 365 | ЭТАЖ 22/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 42,45 | 28 901 191 | 680 829 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 372 | ЭТАЖ 23/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 42,45 | 29 024 805 | 683 741 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 262 | ЭТАЖ 10/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 42,48 | 29 342 422 | 690 735 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 337 | ЭТАЖ 18/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 43,9 | 31 889 311 | 726 408 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 297 | ЭТАЖ 13/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 48,72 | 30 607 706 | 628 237 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 257 | ЭТАЖ 9/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 48,72 | 30 028 815 | 616 355 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 277 | ЭТАЖ 11/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 48,72 | 30 318 261 | 622 296 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 323 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 48,72 | 31 041 801 | 637 147 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 247 | ЭТАЖ 8/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 49,78 | 31 544 988 | 633 688 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 247 | ЭТАЖ 8/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 49,78 | 31 544 988 | 633 688 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 296 | ЭТАЖ 13/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 50,82 | 31 927 004 | 628 237 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 306 | ЭТАЖ 14/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 50,82 | 32 077 939 | 631 207 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 276 | ЭТАЖ 11/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 50,82 | 31 625 082 | 622 296 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 322 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 50,82 | 32 379 810 | 637 147 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 246 | ЭТАЖ 8/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 51,94 | 34 097 986 | 656 488 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 270 | ЭТАЖ 11/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 62,39 | 38 128 088 | 611 125 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 250 | ЭТАЖ 9/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 62,39 | 37 749 755 | 605 061 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 290 | ЭТАЖ 13/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 62,39 | 38 506 359 | 617 188 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 300 | ЭТАЖ 14/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 62,39 | 38 698 894 | 620 274 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 310 | ЭТАЖ 15/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 62,56 | 38 998 402 | 623 376 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 319 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 65,53 | 41 446 742 | 632 485 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 299 | ЭТАЖ 14/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 66,57 | 43 994 715 | 660 879 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 317 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 66,57 | 44 406 383 | 667 063 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 259 | ЭТАЖ 10/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 66,57 | 43 171 377 | 648 511 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 198 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 69,34 | 37 801 325 | 545 159 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 224 | ЭТАЖ 6/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 69,51 | 43 034 822 | 619 117 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 362 | ЭТАЖ 22/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 70,33 | 43 007 990 | 611 517 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 355 | ЭТАЖ 21/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 70,33 | 42 792 569 | 608 454 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 273 | ЭТАЖ 11/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 74,19 | 47 341 084 | 638 106 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 340 | ЭТАЖ 19/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 74,6 | 45 374 405 | 608 236 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 361 | ЭТАЖ 22/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 74,6 | 46 066 320 | 617 511 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 368 | ЭТАЖ 23/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 74,6 | 46 297 058 | 620 604 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 347 | ЭТАЖ 20/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 74,6 | 45 605 068 | 611 328 | https://republic.forma.ru/flats/list |

| № квартиры | Этаж / секция | Тип отделки | Площадь | Цена, руб. | Цена, кв.м. | Ссылка |
|------------|------------------|-------------|---------|------------|-------------|---|
| № 284 | ЭТАЖ 12/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 76,78 | 46 781 439 | 609 292 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 239 | ЭТАЖ 7/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 77,1 | 43 606 680 | 565 586 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 228 | ЭТАЖ 6/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 77,57 | 43 634 986 | 562 524 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 195 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 77,57 | 42 486 485 | 547 718 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 217 | ЭТАЖ 5/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 77,57 | 43 397 467 | 559 462 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 244 | ЭТАЖ 8/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 88,72 | 61 326 812 | 691 240 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 360 | ЭТАЖ 21/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 106,68 | 62 484 929 | 585 723 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 367 | ЭТАЖ 22/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 106,68 | 62 817 984 | 588 845 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 339 | ЭТАЖ 18/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 108,33 | 73 427 048 | 677 809 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 241 | ЭТАЖ 8/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 109,89 | 63 789 936 | 580 489 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 383 | ЭТАЖ 25/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 113,42 | 72 018 183 | 634 969 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 268 | ЭТАЖ 10/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 115,77 | 63 864 057 | 551 646 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 288 | ЭТАЖ 12/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 115,77 | 64 586 925 | 557 890 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 324 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 115,77 | 66 032 661 | 570 378 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 308 | ЭТАЖ 14/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 115,77 | 65 309 793 | 564 134 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 248 | ЭТАЖ 8/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 116,39 | 69 906 161 | 600 620 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 186 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 118,51 | 60 272 882 | 508 589 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 230 | ЭТАЖ 7/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 118,51 | 61 752 835 | 521 077 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 197 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 118,51 | 60 642 870 | 511 711 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 240 | ЭТАЖ 7/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 120,27 | 65 220 015 | 542 280 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 196 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 120,28 | 63 723 261 | 529 791 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 385 | ЭТАЖ 25/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 123,8 | 74 678 759 | 603 221 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 321 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 126,16 | 92 761 663 | 735 270 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 384 | ЭТАЖ 25/СЕКЦИЯ 2 | WHITE BOX | 127,39 | 80 888 700 | 634 969 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 90 | ЭТАЖ 10/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 46,68 | 30 799 043 | 659 791 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 10 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 46,68 | 28 206 016 | 604 242 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 21 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 48,82 | 28 775 240 | 589 415 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 89 | ЭТАЖ 10/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 48,83 | 29 706 121 | 608 358 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 3 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 49,37 | 32 199 064 | 652 199 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 39 | ЭТАЖ 6/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 49,37 | 32 749 441 | 663 347 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 15 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 49,37 | 32 259 937 | 653 432 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 176 | ЭТАЖ 24/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 53,16 | 35 646 012 | 670 542 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 140 | ЭТАЖ 18/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 55,14 | 37 626 708 | 682 385 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 122 | ЭТАЖ 15/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 67,29 | 39 155 512 | 581 892 | https://republic.forma.ru/flats/list |

| № квартиры | Этаж / секция | Тип отделки | Площадь | Цена, руб. | Цена, кв.м. | Ссылка |
|------------|------------------|-------------|---------|------------|-------------|---|
| № 110 | ЭТАЖ 13/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 67,29 | 38 735 421 | 575 649 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 55 | ЭТАЖ 7/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 68,04 | 45 242 177 | 664 935 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 23 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 69,93 | 39 492 338 | 564 741 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 58 | ЭТАЖ 7/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 69,93 | 38 945 135 | 556 916 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 69 | ЭТАЖ 8/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 69,93 | 39 163 457 | 560 038 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 11 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 69,93 | 39 274 016 | 561 619 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 147 | ЭТАЖ 19/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 75,5 | 43 158 820 | 571 640 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 165 | ЭТАЖ 22/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 75,5 | 43 859 158 | 580 916 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 125 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 77,01 | 45 052 005 | 585 015 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 50 | ЭТАЖ 7/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 77,76 | 43 751 352 | 562 646 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 98 | ЭТАЖ 11/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 87,21 | 52 072 567 | 597 094 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 93 | ЭТАЖ 11/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 94,02 | 60 801 229 | 646 684 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 1 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,59 | 51 422 353 | 537 947 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 37 | ЭТАЖ 6/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,59 | 52 326 252 | 547 403 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 71 | ЭТАЖ 9/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,59 | 53 230 247 | 556 860 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 13 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,59 | 51 723 653 | 541 099 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 12 | ЭТАЖ 3/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,98 | 49 577 605 | 516 541 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 24 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,98 | 49 880 134 | 519 693 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 42 | ЭТАЖ 6/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 97,54 | 56 203 913 | 576 214 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 18 | ЭТАЖ 4/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 97,54 | 55 556 638 | 569 578 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 139 | ЭТАЖ 18/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 108,21 | 72 996 951 | 674 586 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 129 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 109,87 | 60 666 588 | 552 167 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 135 | ЭТАЖ 17/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 109,87 | 61 012 898 | 555 319 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 105 | ЭТАЖ 12/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 109,87 | 59 281 237 | 539 558 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 117 | ЭТАЖ 14/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 109,87 | 59 973 857 | 545 862 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 112 | ЭТАЖ 14/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 113,89 | 63 387 187 | 556 565 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 100 | ЭТАЖ 12/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 113,89 | 62 669 225 | 550 261 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 124 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 113,89 | 64 105 150 | 562 869 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 166 | ЭТАЖ 23/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 126,55 | 76 534 276 | 604 775 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 154 | ЭТАЖ 21/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 126,55 | 82 469 597 | 651 676 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 142 | ЭТАЖ 19/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 126,55 | 75 209 803 | 594 309 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 126 | ЭТАЖ 16/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 127,77 | 83 241 388 | 651 494 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 120 | ЭТАЖ 15/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 127,77 | 82 825 241 | 648 237 | https://republic.forma.ru/flats/list |
| № 97 | ЭТАЖ 11/СЕКЦИЯ 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 132,46 | 79 758 139 | 602 130 | https://republic.forma.ru/flats/list |

3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.6

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.01.2023 г.

Таблица 3.7

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам ³ | | |
|---|--|----------------|-----------------|------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 5 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 3 | 8 | 5 | 4 | 5 | 7 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 5 | 12 | 8 | 6 | 8 | 10 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 6 | 15 | 10 | 8 | 10 | 13 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 1 | 6 | 3 | 2 | 3 | 4 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 5 |
| 7 | Парковочные места, машино-места | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 5 |

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является средней, срок экспозиции устанавливается в размере 2 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 дома в эксплуатацию).

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁵.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

⁵ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, 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, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание состав объекта оценки, а также на основании 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;

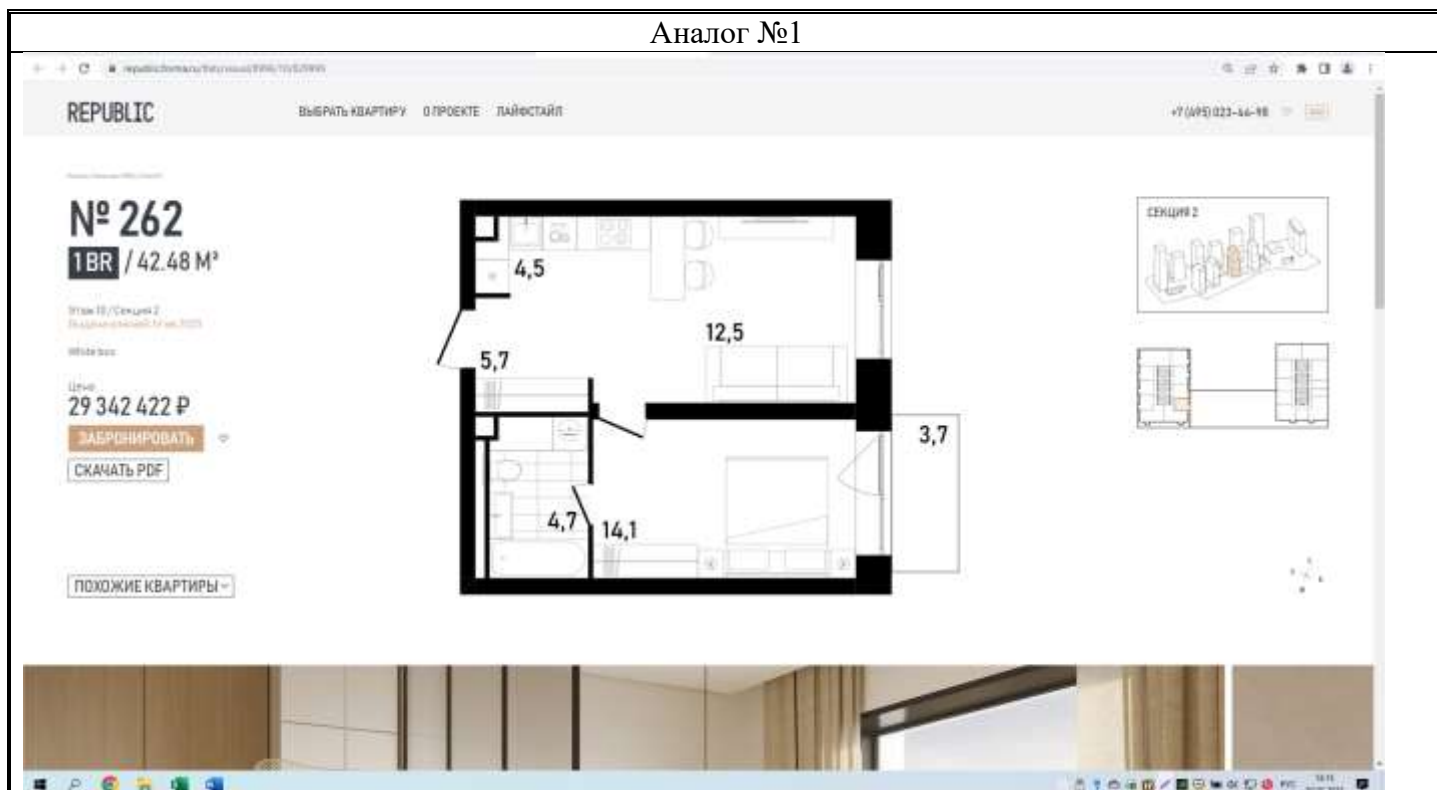
D_{Pij} -- значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

6.1. Описание объектов-аналогов

Таблица 6.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки с отделкой «White box»

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 31,32 | 42,48 | 39,62 | 31,47 | 39,62 |
| Цена, руб. | | 29 342 422 | 28 029 802 | 21 349 248 | 27 205 152 |
| Цена, руб. кв.м | | 690 735 | 707 466 | 678 400 | 686 652 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 670 013 | 686 242 | 658 048 | 666 052 |
| Корректировка на площадь | | 3,41% | 2,62% | 0,05% | 2,62% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 692 860 | 704 222 | 658 377 | 683 503 |
| Абсолютная корректировка | | 6,41% | 5,62% | 3,05% | 5,62% |
| Коэффициент соответствия | | 15,60062402 | 17,79359431 | 32,78688525 | 17,79359431 |
| Вес аналога | | 18,58% | 21,19% | 39,04% | 21,19% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 679 823 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 21 292 056 | | | |

Аналог №1



Аналог №2

№ 345
1BR / 39.62 М²
Этаж 19 / Секция 2
Подъезд 1000001 / 19 кв. 2025
White box
Цена: 28 029 802 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

3,8 8,3 4,8 3,9 4,4 11,9 5,3

СЕКЦИЯ 2

Interior photo showing a modern living area with a white wire mesh table and a large window.

Аналог №3

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ В ПРОЕКТЕ: ЛАЙФСТАЙЛ
45 (495) 162-67-68

№ 205
ST / 31.47 М²
Этаж 1 / Секция 2
Подъезд 1000001 / 1 кв. 2025
White box
Цена: 21 349 248 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

10,9 10,6 6,2 3,8

СЕКЦИЯ 2

Interior photo showing a modern living area with a white wire mesh table and a large window.

Аналог №4



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 31,32 | 42,48 | 39,62 | 31,47 | 39,62 |
| Цена, руб. | | 29 342 422 | 28 029 802 | 21 349 248 | 27 205 152 |
| Цена, руб. кв.м | | 690 735 | 707 466 | 678 400 | 686 652 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 670 013 | 686 242 | 658 048 | 666 052 |
| Корректировка на площадь | | 3,41% | 2,62% | 0,05% | 2,62% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 692 860 | 704 222 | 658 377 | 683 503 |
| Абсолютная корректировка | | 6,41% | 5,62% | 3,05% | 5,62% |
| Коэффициент соответствия | | 15,60062402 | 17,79359431 | 32,78688525 | 17,79359431 |
| Вес аналога | | 18,58% | 21,19% | 39,04% | 21,19% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 679 823 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 21 292 056 | | | |

Аналог №1

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · В ПРОЕКТЕ · ЛАЙФСТАЙЛ
+7 (495) 029-44-98

№ 262
1BR / 42.48 М²

Этаж 19 / Секция 2
Планировка № 19.01.001

White box

Цена
29 342 422 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

4,5
5,7
12,5
3,7
4,7
14,1

СЕКЦИЯ 2

19.01.001

Аналог №2

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · В ПРОЕКТЕ · ЛАЙФСТАЙЛ
+7 (495) 029-44-98

№ 345
1BR / 39.62 М²

Этаж 19 / Секция 2
Планировка № 19.01.001

White box

Цена
28 029 802 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

11,9
5,3
3,8
8,3
4,8
3,9
4,4

СЕКЦИЯ 2

19.01.001

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 205. The header includes the brand name 'REPUBLIC' and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The apartment details are: '№ 205', '1BR / 31.47 М²', 'Этаж: 2 / Секция 2', 'Подъезд: 1000/1000/1000', 'White box', and a price of '21 349 248 Р'. Action buttons include 'ЗАБРОНИРОВАТЬ', 'СКАЧАТЬ PDF', and 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ'. The floor plan shows a living area of 10.9, a kitchen of 10.6, a bedroom of 6.2, and a bathroom of 3.8. A 3D model of the building section is labeled 'СЕКЦИЯ 2'. Below the listing is a wide interior photograph of a modern living space with a white chair and large windows.

Аналог №4

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 380. The header includes the brand name 'REPUBLIC' and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The apartment details are: '№ 380', '1BR / 39.62 М²', 'Этаж: 2 / Секция 2', 'Подъезд: 1000/1000/1000', 'White box', and a price of '27 205 152 Р'. Action buttons include 'ЗАБРОНИРОВАТЬ', 'СКАЧАТЬ PDF', and 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ'. The floor plan shows a living area of 11.9, a kitchen of 5.3, a bedroom of 8.3, a bathroom of 4.8, and a hallway of 3.8. A 3D model of the building section is labeled 'СЕКЦИЯ 2'. Below the listing is a wide interior photograph of a modern living space with a white chair and large windows.

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 41,98 | 31,47 | 39,62 | 42,48 | 48,72 |
| Цена, руб. | | 21 349 248 | 27 205 152 | 29 342 422 | 30 607 706 |
| Цена, руб. кв.м | | 678 400 | 686 652 | 690 735 | 628 237 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 658 048 | 666 052 | 670 013 | 609 390 |
| Корректировка на площадь | | -3,12% | -0,63% | 0,13% | 1,65% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 637 517 | 661 856 | 670 884 | 619 445 |
| Абсолютная корректировка | | 6,12% | 3,63% | 3,13% | 4,65% |
| Коэффициент соответствия | | 16,33986928 | 27,54820937 | 31,94888179 | 21,50537634 |
| Вес аналога | | 16,79% | 28,30% | 32,82% | 22,09% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 651 364 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 27 344 261 | | | |

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for 'Аналог №1' on the 'REPUBLIC' website. The listing includes the following information:

- Apartment number: **№ 205 ST / 31.47 М²**
- Price: **21 349 248 Р**
- Buttons: **ЗАБРОНИРОВАТЬ**, **СКАЧАТЬ PDF**, **ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ**
- Floor plan with room dimensions: 10,9, 10,6, 6,2, and 3,8.
- Additional visual elements: A 3D city model labeled 'СЕНТРИВ 2' and a video player showing the apartment's interior.

Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 380. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ДАЙФСТАЙЛ'. The phone number '+7 (495) 162-47-41' is visible in the top right. The main information block shows '№ 380' and '1BR / 39.62 M²'. Below this, it specifies 'Этаж 21 / Секция 2' and 'Поселок «Солнечный» 11 кв. 2023'. The price is listed as '27 205 152 ₽'. There are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A link for 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' is at the bottom left. The central floor plan shows a 1-bedroom layout with room dimensions: 11.9, 5.3, 8.3, 4.8, 3.9, 4.4, and 3.8. To the right, there is a 3D visualization of the building section labeled 'СЕКЦИЯ 2' and two 2D floor plan variants. Below the listing is a wide interior photograph of a modern living space with light-colored walls and a large window.

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 262. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ДАЙФСТАЙЛ'. The phone number '+7 (495) 162-47-41' is visible in the top right. The main information block shows '№ 262' and '1BR / 42.48 M²'. Below this, it specifies 'Этаж 18 / Секция 2' and 'Поселок «Солнечный» 11 кв. 2023'. The price is listed as '29 342 422 ₽'. There are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A link for 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' is at the bottom left. The central floor plan shows a 1-bedroom layout with room dimensions: 4.5, 5.7, 12.5, 4.7, 14.1, and 3.7. To the right, there is a 3D visualization of the building section labeled 'СЕКЦИЯ 2' and two 2D floor plan variants. Below the listing is a wide interior photograph of a modern living space with light-colored walls and a large window.

Аналог №4



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 39,08 | 31,47 | 39,62 | 42,48 | 48,72 |
| Цена, руб. | | 21 349 248 | 27 205 152 | 29 342 422 | 30 607 706 |
| Цена, руб. кв.м | | 678 400 | 686 652 | 690 735 | 628 237 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 658 048 | 666 052 | 670 013 | 609 390 |
| Корректировка на площадь | | -2,35% | 0,15% | 0,92% | 2,45% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 642 584 | 667 051 | 676 177 | 624 320 |
| Абсолютная корректировка | | 5,35% | 3,15% | 3,92% | 5,45% |
| Коэффициент соответствия | | 18,69158879 | 31,74603175 | 25,51020408 | 18,34862385 |
| Вес аналога | | 19,82% | 33,67% | 27,05% | 19,46% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 656 355 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 25 650 353 | | | |

Аналог №1

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 205. The header includes the brand name 'REPUBLIC' and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The apartment details are: '№ 205 ST / 31.47 М²', located on 'Этаж 2 / Секция 2' (Floor 2 / Section 2) with a completion date of 'Планирование: 11 кв. 2025'. The price is listed as '21 349 248 Р'. Action buttons include 'ЗАБРОНИРОВАТЬ', 'СКАЧАТЬ PDF', and 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ'. The floor plan shows a living area of 10.9, a kitchen of 10.6, a bedroom of 6.2, and a bathroom of 3.8. A 3D model of the building section is shown on the right. Below the listing is a wide interior photograph of a modern living space with a white chair and large windows.

Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 380. The header includes the brand name 'REPUBLIC' and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The apartment details are: '№ 380 1BR / 39.62 М²', located on 'Этаж 2 / Секция 2' (Floor 2 / Section 2) with a completion date of 'Планирование: 11 кв. 2025'. The price is listed as '27 205 152 Р'. Action buttons include 'ЗАБРОНИРОВАТЬ', 'СКАЧАТЬ PDF', and 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ'. The floor plan shows a living area of 11.9, a kitchen of 5.3, a bedroom of 8.3, a bathroom of 4.8, and a balcony of 3.8. A 3D model of the building section is shown on the right. Below the listing is a wide interior photograph of a modern living space with a white chair and large windows.

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 262. The listing includes the following details:

- REPUBLIC** logo and navigation links: [ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ](#), [О ПРОЕКТЕ](#), [ДАЙФСТАЙЛ](#)
- Phone number: +7 (495) 182-47-41
- № 262**
- 1BR / 42.48 М²**
- Этаж 10 / Секция 2
- Подписание: 14.04.2023
- Ипотека
- Цена: **29 342 422 Р**
- Buttons: [ЗАБРОНИРОВАТЬ](#), [СКАЧАТЬ PDF](#)
- Link: [ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)

The floor plan shows a 1-bedroom apartment with the following room areas: 4.5, 5.7, 12.5, 3.7, 4.7, and 14.1. To the right of the floor plan is a 3D visualization of the building labeled 'СЕКЦИЯ 2' and two smaller floor plan variants. Below the website screenshot is a video player showing an interior view of the apartment with light-colored walls and a window.

Аналог №4

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 297. The listing includes the following details:

- REPUBLIC** logo and navigation links: [ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ](#), [О ПРОЕКТЕ](#), [ДАЙФСТАЙЛ](#)
- Phone number: +7 (495) 182-47-41
- № 297**
- 1BR / 48.72 М²**
- Этаж 10 / Секция 2
- Подписание: 14.04.2023
- Ипотека
- Цена: **30 607 706 Р**
- Buttons: [ЗАБРОНИРОВАТЬ](#), [СКАЧАТЬ PDF](#)
- Link: [ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)

The floor plan shows a 1-bedroom apartment with the following room areas: 15.7, 5.2, 22.3, 3.8, and 4.4. To the right of the floor plan is a 3D visualization of the building labeled 'СЕКЦИЯ 2' and two smaller floor plan variants. Below the website screenshot is a video player showing an interior view of the apartment with light-colored walls and a window.

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 48,72 | 31,47 | 39,62 | 42,48 | 48,72 |
| Цена, руб. | | 21 349 248 | 27 205 152 | 29 342 422 | 30 607 706 |
| Цена, руб. кв.м | | 678 400 | 686 652 | 690 735 | 628 237 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 658 048 | 666 052 | 670 013 | 609 390 |
| Корректировка на площадь | | -4,69% | -2,25% | -1,50% | 0,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 627 186 | 651 066 | 659 963 | 609 390 |
| Абсолютная корректировка | | 7,69% | 5,25% | 4,50% | 3,00% |
| Коэффициент соответствия | | 13,00390117 | 19,04761905 | 22,22222222 | 33,33333333 |
| Вес аналога | | 14,84% | 21,74% | 25,37% | 38,05% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 633 922 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 30 884 680 | | | |

Аналог №1

The screenshot displays the real estate website 'REPUBLIC' for apartment № 205 ST. The apartment has a total area of 31.47 m² and is priced at 21,349,248 RUB. The floor plan shows a living area of 10.9 m², a kitchen of 10.6 m², a bedroom of 6.2 m², and a bathroom of 3.8 m². The website includes a 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' (Book) button and a 'СКАЧАТЬ PDF' (Download PDF) button. Below the website screenshot is a photograph of a modern interior with a white chair and large windows.

Аналог №2

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДАЙФСТАЙЛ

+7 (495) 162-47-41

№ 380
1BR / 39.62 M²

Этаж 24 / Секция 2
Поселок «Солнечный» 14 кв. 2023

Ипотека

Цена
27 205 152 ₺

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

3,8 8,3 4,8 3,9 4,4 11,9 5,3

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДАЙФСТАЙЛ

+7 (495) 162-47-41

№ 262
1BR / 42.48 M²

Этаж 18 / Секция 2
Поселок «Солнечный» 14 кв. 2023

Ипотека

Цена
29 342 422 ₺

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

4,5 5,7 4,7 14,1 12,5 3,7

Аналог №4



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 69,34 | 62,39 | 62,39 | 62,56 | 65,53 |
| Цена, руб. | | 38 128 088 | 38 506 359 | 38 998 402 | 41 446 742 |
| Цена, руб. кв.м | | 611 125 | 617 188 | 623 376 | 632 485 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 592 791 | 598 672 | 604 675 | 613 510 |
| Корректировка на площадь | | -1,16% | -1,16% | -1,13% | -0,62% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 585 915 | 591 727 | 597 842 | 609 706 |
| Абсолютная корректировка | | 4,16% | 4,16% | 4,13% | 3,62% |
| Коэффициент соответствия | | 24,03846154 | 24,03846154 | 24,21307506 | 27,62430939 |
| Вес аналога | | 24,06% | 24,06% | 24,23% | 27,65% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 596 781 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 41 380 795 | | | |

Аналог №1

№ 270
2 BR / 62.39 M²
Этаж 11 / Секция 2
Площадь кухни 4,6 кв. м (2023)
White box
Цена
38 128 088 P *
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №2

№ 290
2 BR / 62.39 M²
Этаж 11 / Секция 2
Площадь кухни 4,6 кв. м (2023)
White box
Цена
38 506 359 P
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 310. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ' and 'О ПРОЕКТЕ · ЛАЙФСТАЙЛ'. A phone number '+7 (495) 902-47-41' is visible in the top right. The main information block shows '№ 310' in large font, followed by '2 BR / 62.56 М²'. Below this, it specifies 'Этаж 15 / Секция 2' and 'Планировка: 15.04.2023'. The price is listed as 'Цена: 38 998 402 Р'. There are two buttons: 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A link for 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' is at the bottom left. The central part of the page features a detailed floor plan with room dimensions: 4,6, 5,9, 3,0, 7,9, 9,7, 15,8, 9,6, and 3,7. To the right of the floor plan is a 3D architectural rendering of the building complex labeled 'СЕКЦИЯ 2' and two smaller 2D floor plan variants. Below the website content is a wide horizontal photograph of a modern apartment interior with light-colored walls and a large window.

Аналог №4

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 319. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ' and 'О ПРОЕКТЕ · ЛАЙФСТАЙЛ'. A phone number '+7 (495) 902-47-41' is visible in the top right. The main information block shows '№ 319' in large font, followed by '2 BR / 65.53 М²'. Below this, it specifies 'Этаж 16 / Секция 2' and 'Планировка: 16.04.2023'. The price is listed as 'Цена: 41 446 742 Р'. There are two buttons: 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A link for 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' is at the bottom left. The central part of the page features a detailed floor plan with room dimensions: 3,7, 4,8, 5,5, 4,6, 4,4, 12,0, 18,5, 11,0, and 3,7. To the right of the floor plan is a 3D architectural rendering of the building complex labeled 'СЕКЦИЯ 2' and two smaller 2D floor plan variants. Below the website content is a wide horizontal photograph of a modern apartment interior with light-colored walls and a large window.

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Площадь, кв.м | 82,06 | 106,68 | 106,68 | 116,39 | 123,8 |
| Цена, руб. | | 62 484 929 | 62 817 984 | 69 906 161 | 74 678 759 |
| Цена, руб. кв.м | | 585 723 | 588 845 | 600 620 | 603 221 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 568 151 | 571 180 | 582 601 | 585 124 |
| Корректировка на площадь | | 2,93% | 2,93% | 3,92% | 4,63% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 584 798 | 587 916 | 605 439 | 612 215 |
| Абсолютная корректировка | | 5,93% | 5,93% | 6,92% | 7,63% |
| Коэффициент соответствия | | 16,86340641 | 16,86340641 | 14,45086705 | 13,1061599 |
| Вес аналога | | 27,52% | 27,52% | 23,58% | 21,39% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 596 446 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 48 944 359 | | | |

Аналог №1

Скриншот веб-страницы с сайта REPUBLIC, посвященной квартире №360. На странице представлено следующее:

- Логотип и название сайта: REPUBLIC.
- Навигационные ссылки: ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ, ПРОЕКТЕ, ЛАЙФСТАЙЛ.
- Контактный номер: +7 (495) 852-47-45.
- Название квартиры: №360.
- Характеристики: 3 BR / 106.68 М².
- Адрес: Станция 21 / Секция 2.
- Цена: 62 484 929 Р.
- Кнопки: ЗАБРОНИРОВАТЬ, СКАЧАТЬ PDF.
- Ссылка на похожие квартиры: ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ.
- Планировка квартиры с размерами: 3,8, 13,2, 3,8, 7,6, 2,4, 3,9, 4,9, 4,1, 16,5, 16,5.
- Видео-презентация интерьера квартиры.

Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 367. The header includes the brand name 'REPUBLIC' and navigation options: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The apartment details are: '№ 367', '3 BR / 106.68 М²', 'Этаж 22 / Секция 2', and 'Площадь полезной: 11 кв. м (2023)'. The price is listed as '62 817 984 Р'. There are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF', and a link for 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ'. The floor plan shows a layout with dimensions: 3.8, 13.2, 3.8, 7.6, 2.4, 3.9, 4.9, 4.1, 16.5, and 16.5. To the right, there is a 'СЕНЦИЯ 2' diagram and a building elevation. Below the listing is a wide interior photograph of a modern living space with a white chair and large windows.

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 248. The header includes the brand name 'REPUBLIC' and navigation options: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The apartment details are: '№ 248', '3 BR / 116.39 М²', 'Этаж 8 / Секция 2', and 'Площадь полезной: 11 кв. м (2023)'. The price is listed as '69 906 161 Р'. There are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF', and a link for 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ'. The floor plan shows a layout with dimensions: 9.3, 37.3, 16.6, 3.8, 8.0, 4.9, 2.4, 3.9, 4.1, 16.3, and 16.3. To the right, there is a 'СЕНЦИЯ 2' diagram and a building elevation. Below the listing is a wide interior photograph of a modern living space with a white chair and large windows.

Аналог №4



Таблица 6.2 Описание и расчёт рыночной стоимости объектов оценки с отделкой «Без отделки»

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 30,78 | 46,68 | 46,68 | 49,37 | 48,82 |
| Цена, руб. | | 30 799 043 | 28 206 016 | 32 199 064 | 28 775 240 |
| Цена, руб. кв.м | | 659 791 | 604 242 | 652 199 | 589 415 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 632 633 | 571 733 |
| Корректировка на площадь | | 4,69% | 4,69% | 5,33% | 5,20% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 670 013 | 613 604 | 666 352 | 601 463 |
| Абсолютная корректировка | | 7,69% | 7,69% | 8,33% | 8,20% |
| Коэффициент соответствия | | 13,0039011 7 | 13,0039011 7 | 12,0048019 2 | 12,1951219 5 |
| Вес аналога | | 25,900% | 25,900% | 23,910% | 24,289% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 637 871 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 19 633 669 | | | |

Аналог №1

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 182-47-41

№ 90
1BR / 46.68 М²

Этаж 10 / Секция 1
Подземный паркинг

Без отделки

Цена
30 799 043 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#) [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

12,0 5,3 3,7 2,1 17,3 1,9 4,3

13.05.2023 10:59

Аналог №2

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 182-47-41

№ 10
1BR / 46.68 М²

Этаж 10 / Секция 1
Подземный паркинг

Без отделки

Цена
28 206 016 Р *

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#) [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

12,0 5,3 3,7 2,1 17,3 1,9 4,3

13.05.2023 10:59

Аналог №3

REPUBLIC ВЪЕХАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДИЗАЙН +7 (495) 182-47-41

№ 3
1 BR / 49.37 М²

Этаж 3 / Секция 1
Получено 17.06.2023

Без отделки

Цена
32 199 064 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕНЦИЯ

4,6 19,2 2,3 4,4 6,0 12,8

13:00 18.06.2023

Аналог №4

REPUBLIC ВЪЕХАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДИЗАЙН +7 (495) 023-44-98

№ 21
1 BR / 48.82 М²

Этаж 4 / Секция 1
Получено 17.06.2023

Без отделки

Цена
28 775 240 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕНЦИЯ

13,1 5,6 6,5 3,2 18,4 2,0

13:00 18.06.2023

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 30,78 | 46,68 | 46,68 | 49,37 | 48,82 |
| Цена, руб. | | 30 799 043 | 28 206 016 | 32 199 064 | 28 775 240 |
| Цена, руб. кв.м | | 659 791 | 604 242 | 652 199 | 589 415 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 632 633 | 571 733 |
| Корректировка на площадь | | 4,69% | 4,69% | 5,33% | 5,20% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 670 013 | 613 604 | 666 352 | 601 463 |
| Абсолютная корректировка | | 7,69% | 7,69% | 8,33% | 8,20% |
| Коэффициент соответствия | | 13,00390117 | 13,00390117 | 12,00480192 | 12,19512195 |
| Вес аналога | | 25,900% | 25,900% | 23,910% | 24,289% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 637 871 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 19 633 669 | | | |

Аналог №1

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ | ДАЙТЕСЯЙТ

+7 (495) 162-47-40

№ 90

1 BR / 46.68 M²

Этаж 10 / Секция 1

Без отделки

Цена: 30 799 043 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

12,0

5,3

3,7

2,1

17,3

1,9

4,3

СЕКЦИЯ 1

Аналог №2

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | ПРОЕКТЕ | ЛАЙСТАЙЛ

+7 (495) 182-47-41

№ 10
1 BR / 46.68 M²

Этаж 3 / Секция 1
Модель планировки 11 от 2020

Без отделки

Цена
28 206 016 Р *

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

12,0
5,3
3,7
2,1
17,3
1,9
4,3

10.05.2023

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | ПРОЕКТЕ | ЛАЙСТАЙЛ

+7 (495) 182-47-41

№ 3
1 BR / 49.37 M²

Этаж 3 / Секция 1
Модель планировки 11 от 2020

Без отделки

Цена
32 199 064 Р *

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

4,6
19,2
2,3
4,4
6,0
12,8

10.05.2023



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 38,67 | 46,68 | 46,68 | 49,37 | 48,82 |
| Цена, руб. | | 30 799 043 | 28 206 016 | 32 199 064 | 28 775 240 |
| Цена, руб. кв.м | | 659 791 | 604 242 | 652 199 | 589 415 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 632 633 | 571 733 |
| Корректировка на площадь | | 2,09% | 2,09% | 2,72% | 2,60% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 653 373 | 598 365 | 649 841 | 586 598 |
| Абсолютная корректировка | | 5,09% | 5,09% | 5,72% | 5,60% |
| Коэффициент соответствия | | 19,6463654 2 | 19,6463654 2 | 17,4825174 8 | 17,8571428 6 |
| Вес аналога | | 26,32% | 26,32% | 23,42% | 23,93% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 622 023 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 24 053 629 | | | |

Аналог №1

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙСТАЙЛ +7 (495) 182-47-41

№ 90
1BR / 46.68 М²

Этаж 10 / Секция 1
Подземный этаж 2000

Без отделки

Цена
30 799 043 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

12,0 5,3 3,7 2,1 17,3 1,9 4,3

СЕКЦИЯ 1

10:00

Аналог №2

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙСТАЙЛ +7 (495) 182-47-41

№ 10
1BR / 46.68 М²

Этаж 10 / Секция 1
Подземный этаж 2000

Без отделки

Цена
28 206 016 Р *

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

12,0 5,3 3,7 2,1 17,3 1,9 4,3

СЕКЦИЯ 1

10:00

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДАЙСТАЙЛ

+7 (495) 182-47-41

№ 3
1 BR / 49.37 M²

Этаж 3 / Секция 1
Получено в эксплуатацию 17 мая 2023

Без отделки

Цена
32 199 064 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕНЦИЯ1

Аналог №4

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДАЙСТАЙЛ

+7 (495) 023-44-98

№ 21
1 BR / 48.82 M²

Этаж 4 / Секция 1
Получено в эксплуатацию 17 мая 2023

Без отделки

Цена
28 775 240 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕНЦИЯ1

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Площадь, кв.м | 46,68 | 46,68 | 46,68 | 49,37 | 48,82 |
| Цена, руб. | | 30 799 043 | 28 206 016 | 32 199 064 | 28 775 240 |
| Цена, руб. кв.м | | 659 791 | 604 242 | 652 199 | 589 415 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 632 633 | 571 733 |
| Корректировка на площадь | | 0,00% | 0,00% | 0,62% | 0,49% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 636 555 | 574 534 |
| Абсолютная корректировка | | 3,00% | 3,00% | 3,62% | 3,49% |
| Коэффициент соответствия | | 33,33333 | 33,33333 | 27,62431 | 28,65330 |
| Вес аналога | | 27,113% | 27,113% | 22,469% | 23,306% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 609 364 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 28 445 112 | | | |

Аналог №1

The screenshot displays a real estate listing for apartment №90. The main information includes the apartment number, area (46.68 m²), and price (30,799,043 RUB). A detailed floor plan is shown with room dimensions: living area (17.3), kitchen (4.3), dining area (1.9), bathroom (2.1), and two bedrooms (12.0 and 5.3). The website interface includes navigation options like 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ' and 'О ПРОЕКТЕ', along with contact information (+7 (495) 162-47-40). There are also buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A small 3D model of the building is visible on the right side of the floor plan.

Аналог №2

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ | ДЕЙСТВИЯ

+7 (495) 182-47-41

№ 10
1 BR / 46.68 M²

Этаж 3 / Секция 1
Мобильный номер 77 от 2025

Без отделки

Цена
28 206 016 Р *

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

12,0
5,3
3,7
2,1
17,3
1,9
4,3

10.05 10:55

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ | ДЕЙСТВИЯ

+7 (495) 182-47-41

№ 3
1 BR / 49.37 M²

Этаж 3 / Секция 1
Мобильный номер 77 от 2025

Без отделки

Цена
32 199 064 Р *

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

4,6
19,2
2,3
4,4
6,0
12,8

10.05 10:55

Аналог №4



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 67,29 | 67,29 | 67,29 | 69,93 | 68,04 |
| Цена, руб. | | 39 155 512 | 38 735 421 | 39 492 338 | 45 242 177 |
| Цена, руб. кв.м | | 581 892 | 575 649 | 564 741 | 664 935 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 564 435 | 558 380 | 547 799 | 644 987 |
| Корректировка на площадь | | 0,00% | 0,00% | 0,42% | 0,12% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 564 435 | 558 380 | 550 100 | 645 761 |
| Абсолютная корректировка | | 3,00% | 3,00% | 3,42% | 3,12% |
| Коэффициент соответствия | | 33,33333333 3 | 33,33333333 3 | 29,2397660 8 | 32,0512820 5 |
| Вес аналога | | 26,050% | 26,050% | 22,851% | 25,048% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 579 947 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 39 024 634 | | | |



Аналог №2

№ 110
2 BR / 67.29 M²

Этаж: 12 / Секция: 1
Высота потолков: 3 м, 2023

Возраст: —

Цена:
38 735 421 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#) ▾

[СКАЧАТЬ PDF](#)

[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#) ▾

Architectural floor plan with room dimensions: 6.3, 4.1, 12.5, 21.4, 11.7, 4.7, 4.2.

3D visualization of the building section labeled 'СЕКЦИЯ 1'.



Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | ПРОЕКТЕ | ЛАЙСТАЙЛ

47 (495) 023-44-98

№ 23
2 BR / 69.93 M²

Этаж: 4 / Секция: 1
Высота потолков: 3 м, 2023

Возраст: —

Цена:
39 492 338 Р*

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#) ▾

[СКАЧАТЬ PDF](#)

[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#) ▾

Architectural floor plan with room dimensions: 12.3, 4.9, 5.2, 4.9, 4.2, 12.9, 4.4, 18.0, 3.2.

3D visualization of the building section labeled 'СЕКЦИЯ 1'.





| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 75,50 | 75,5 | 77,76 | 77,01 | 87,21 |
| Цена, руб. | | 43 859 158 | 43 751 352 | 45 052 005 | 52 072 567 |
| Цена, руб. кв.м | | 580 916 | 562 646 | 585 015 | 597 094 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 563 489 | 545 767 | 567 465 | 579 181 |
| Корректировка на площадь | | 0,00% | 0,32% | 0,22% | 1,60% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 563 489 | 547 513 | 568 713 | 588 448 |
| Абсолютная корректировка | | 3,00% | 3,32% | 3,22% | 4,60% |
| Коэффициент соответствия | | 33,3333333 3 | 30,1204819 3 | 31,0559006 2 | 21,7391304 3 |
| Вес аналога | | 28,67% | 25,91% | 26,72% | 18,70% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 565 413 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 42 688 682 | | | |

Аналог №1

The screenshot displays a real estate listing for apartment №165. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ДАЙВСТАЙП'. The phone number '+7 (495) 023-44-98' is visible in the top right. The main content area features the apartment details: '№165', '2 BR / 75.5 М²', 'Этаж: 22 / Секция: 1', and 'Ввод в эксплуатацию: 1 квартал 2023'. The price is listed as '43 859 158 Р'. Below the price are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A link for 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' is also present. The floor plan shows a layout with room dimensions: 32.5, 3.7, 13.4, 12.8, 3.2, 4.2, and 8.6. To the right, there is a 'СЕКЦИЯ' diagram and a small 3D model of the building. At the bottom, a wide interior photograph shows a modern living space with light-colored walls and a large window.

Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for apartment №50. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ДАЙВСТАЙП'. The phone number '+7 (495) 023-44-98' is visible in the top right. The main content area features the apartment details: '№50', '2 BR / 77.76 М²', 'Этаж: 7 / Секция: 1', and 'Ввод в эксплуатацию: 1 квартал 2023'. The price is listed as '43 751 352 Р'. Below the price are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A link for 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' is also present. The floor plan shows a layout with room dimensions: 5.4, 5.4, 13.5, 3.0, 23.3, 13.3, 4.2, 5.0, and 4.7. To the right, there is a 'СЕКЦИЯ' diagram and a small 3D model of the building. At the bottom, a wide interior photograph shows a modern living space with light-colored walls and a large window.

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

№125
2 BR / 77.01 М²

Этаж 14 / Секция 1
Высота этажа 2.14 м

Вид отделки

Цена
45 052 005 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

Аналог №4

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

№98
2 BR / 87.21 М²

Этаж 11 / Секция 1
Высота этажа 2.14 м

Вид отделки

Цена
52 072 567 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 77,76 | 75,5 | 77,76 | 77,01 | 87,21 |
| Цена, руб. | | 43 859 158 | 43 751 352 | 45 052 005 | 52 072 567 |
| Цена, руб. кв.м | | 580 916 | 562 646 | 585 015 | 597 094 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 563 489 | 545 767 | 567 465 | 579 181 |
| Корректировка на площадь | | -0,32% | 0,00% | -0,11% | 1,27% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 561 686 | 545 767 | 566 841 | 586 537 |
| Абсолютная корректировка | | 3,32% | 3,00% | 3,11% | 4,27% |
| Коэффициент соответствия | | 30,1204819 3 | 33,3333333 3 | 32,1543408 4 | 23,4192037 5 |
| Вес аналога | | 25,31% | 28,00% | 27,01% | 19,68% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 563 512 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 43 818 693 | | | |



Аналог №2

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ | ЛАЙФСТАЙЛ

№ 50

2 BR / 77.76 М²

Этаж 7 / Секция 1
Подъезд 1 этаж 7 / Корп. 2.1.3

Вид отделки

Цена
43 751 352 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

14:07 2023.09.23

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ | ЛАЙФСТАЙЛ

№ 125

2 BR / 77.01 М²

Этаж 14 / Секция 1
Подъезд 1 этаж 14 / Корп. 2.1.3

Вид отделки

Цена
45 052 005 Р

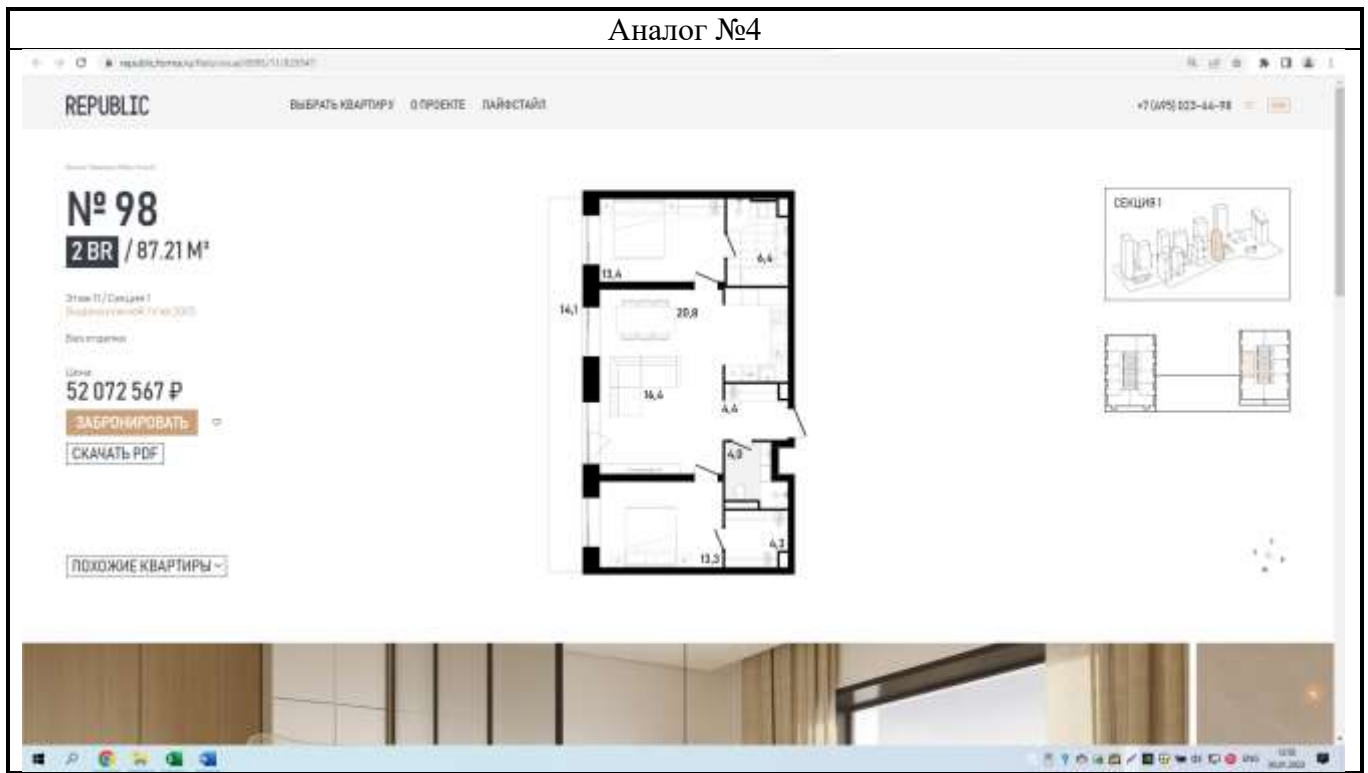
ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

14:08 2023.09.23



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 83,28 | 95,59 | 95,59 | 97,54 | 97,54 |
| Цена, руб. | | 53 230 247 | 51 723 653 | 56 203 913 | 55 556 638 |
| Цена, руб. кв.м | | 556 860 | 541 099 | 576 214 | 569 578 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 540 154 | 524 866 | 558 928 | 552 491 |
| Корректировка на площадь | | 1,53% | 1,53% | 1,75% | 1,75% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 548 418 | 532 896 | 568 709 | 562 160 |
| Абсолютная корректировка | | 4,53% | 4,53% | 4,75% | 4,75% |
| Коэффициент соответствия | | 22,0750551 9 | 22,0750551 9 | 21,0526315 8 | 21,0526315 8 |
| Вес аналога | | 25,59% | 25,59% | 24,41% | 24,41% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 552 753 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 46 033 270 | | | |

Аналог №1

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · В ПРОЕКТЕ · ЛАЙФСТАЙЛ

№ 71
3 BR / 95.59 M²

Этаж 4 / Секция 1
Последнее обновление: 17.04.2023

Видеоотрывки

Цена
53 230 247 Р *

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

12,1 12,6 28,9 13,9 3,5 2,3 4,5 10,0 4,0 3,8

10.08.2023

Аналог №2

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · В ПРОЕКТЕ · ЛАЙФСТАЙЛ

№ 13
3 BR / 95.59 M²

Этаж 4 / Секция 1
Последнее обновление: 17.04.2023

Видеоотрывки

Цена
51 723 653 Р *

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 1

12,1 12,6 28,9 13,9 3,5 2,3 4,5 10,0 4,0 3,8

10.08.2023

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 42. The main information includes:

- № 42**
- 3 BR / 97.54 М²**
- Этаж: 9 / Секция: 1
- Вид отделки: [blank]
- Цена: **56 203 913 Р**
- Buttons: ЗАБРОНИРОВАТЬ, СКАЧАТЬ PDF
- ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

The central part of the page features a detailed floor plan with room dimensions: 4.0, 2.1, 17.0, 14.7, 14.8, 13.0, 11.8, 15.0, and 2.8. To the right, there is a 3D architectural rendering of the building complex labeled 'СЕКЦИЯ 1' and two vertical cross-section diagrams. Below the main content is a wide horizontal image showing a modern interior with light-colored walls, a glass partition, and a decorative bowl. The browser's taskbar is visible at the bottom.

Аналог №4

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 18 on the 'REPUBLIC' website. The main information includes:

- № 18**
- 3 BR / 97.54 М²**
- Этаж: 9 / Секция: 1
- Вид отделки: [blank]
- Цена: **55 556 638 Р**
- Buttons: ЗАБРОНИРОВАТЬ, СКАЧАТЬ PDF
- ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

The floor plan and architectural renderings are identical to those shown in the 'Аналог №3' section. The browser's taskbar at the bottom shows the 'REPUBLIC' logo and navigation options: ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ, О ПРОЕКТЕ, ДАЙФСТАЙЛ, and a phone number: +7 (495) 023-44-98.

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 95,98 | 97,54 | 95,59 | 97,54 | 95,59 |
| Цена, руб. | | 56 203 913 | 53 230 247 | 55 556 638 | 52 326 252 |
| Цена, руб. кв.м | | 576 214 | 556 860 | 569 578 | 547 403 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 558 928 | 540 154 | 552 491 | 530 981 |
| Корректировка на площадь | | 0,18% | -0,04% | 0,18% | -0,04% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 559 934 | 539 938 | 553 485 | 530 769 |
| Абсолютная корректировка | | 3,18% | 3,04% | 3,18% | 3,04% |
| Коэффициент соответствия | | 31,4465408 8 | 32,8947368 4 | 31,4465408 8 | 32,8947368 4 |
| Вес аналога | | 24,44% | 25,56% | 24,44% | 25,56% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 545 792 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 52 385 116 | | | |



Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 71. The header includes the brand name 'REPUBLIC' and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ДАЙФСТАЙЛ'. A phone number '+7 (495) 023-44-98' is visible in the top right. The main content area features the apartment number '№ 71' and its specifications: '3 BR / 95.59 M²'. Below this, it indicates 'Этаж 4 / Секция 1' and 'Вид отделки: Без отделки'. The price is listed as 'Цена 53 230 247 Р *'. There are two buttons: 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A floor plan is shown with room dimensions: 12.1, 12.6, 28.9, 13.9, 3.5, 2.3, 4.5, 10.0, 4.0, and 3.8. To the right, there is a 3D architectural rendering labeled 'СЕКЦИЯ 1' and a vertical section diagram. At the bottom, there is a video player showing an interior view of a modern apartment with wood-paneled walls and large windows. A 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' link is located at the bottom left of the listing area.

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 18. The header includes the brand name 'REPUBLIC' and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ДАЙФСТАЙЛ'. A phone number '+7 (495) 023-44-98' is visible in the top right. The main content area features the apartment number '№ 18' and its specifications: '3 BR / 97.54 M²'. Below this, it indicates 'Этаж 4 / Секция 1' and 'Вид отделки: Без отделки'. The price is listed as 'Цена 55 556 638 Р'. There are two buttons: 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A floor plan is shown with room dimensions: 4.8, 2.1, 17.8, 14.3, 14.8, 13.0, 15.0, 11.5, 10.8, and 2.8. To the right, there is a 3D architectural rendering labeled 'СЕКЦИЯ 1' and a vertical section diagram. At the bottom, there is a video player showing an interior view of a modern apartment with wood-paneled walls and large windows. A 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' link is located at the bottom left of the listing area.

Аналог №4

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДАЙСТАЙЛ

+7 (495) 023-44-98

№ 37

3 BR / 95.59 M²

Этаж / Секция 1
Подземный / Подземный

Возраст

Цена
52 326 252 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

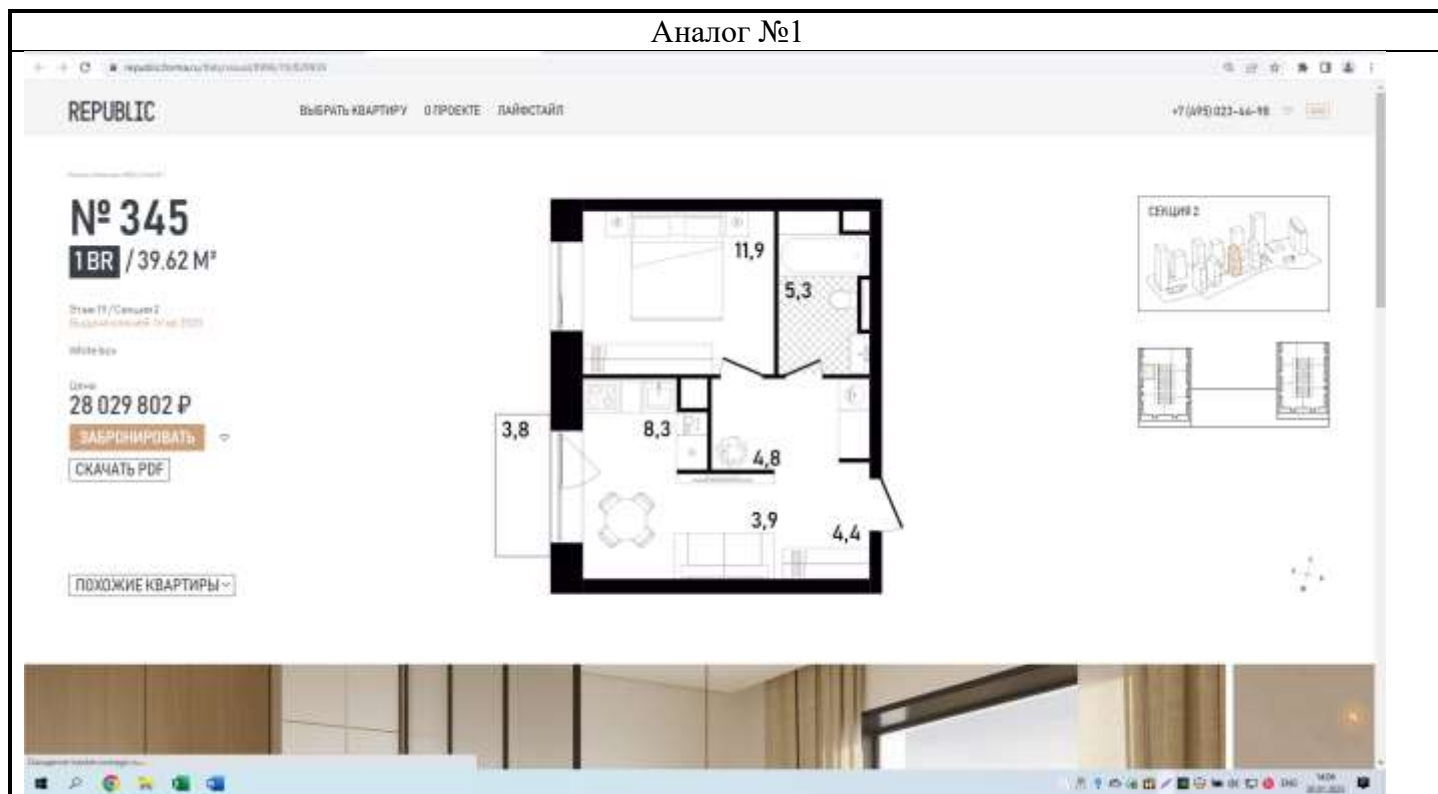
СЕКЦИЯ 1

12,1 12,6 28,9 13,9 10,0 3,8 4,0 4,5 3,5 2,3

Windows taskbar: 14:02 20/03/2023

Таблица 6.3 Описание и расчёт рыночной стоимости объектов оценки с отделкой «White box»

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 26,86 | 39,62 | 42,45 | 42,48 | 43,9 |
| Цена, руб. | | 28 029 802 | 29 024 805 | 29 342 422 | 31 889 311 |
| Цена, руб. кв.м | | 707 466 | 683 741 | 690 735 | 726 408 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 686 242 | 663 229 | 670 013 | 704 616 |
| Корректировка на площадь | | 4,37% | 5,16% | 5,17% | 5,55% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 716 231 | 697 452 | 704 653 | 743 722 |
| Абсолютная корректировка | | 7,37% | 8,16% | 8,17% | 8,55% |
| Коэффициент соответствия | | 13,5685210 3 | 12,2549019 6 | 12,2399020 8 | 11,6959064 3 |
| Вес аналога | | 27,27% | 24,63% | 24,60% | 23,50% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 715 218 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 19 210 755 | | | |



Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 372. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ДАЙФСТАЙЛ'. The phone number '+7 (495) 023-44-98' is visible in the top right. The main information block shows '№ 372', '1BR / 42.45 М²', 'Этаж 23 / Секция 2', 'Подъезд с ключом 11 из 2025', and 'White box'. The price is listed as '29 024 805 Р'. There are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' link is at the bottom left. The central floor plan shows a living area of 12.8, a bedroom of 12.5, a kitchen of 4.8, and a bathroom of 3.8. To the right, there is a 'СЕКЦИЯ 2' diagram and a building elevation. Below the listing is a video player showing an interior view of the apartment.

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 262. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ДАЙФСТАЙЛ'. The phone number '+7 (495) 023-44-98' is visible in the top right. The main information block shows '№ 262', '1BR / 42.48 М²', 'Этаж 18 / Секция 2', 'Подъезд с ключом 11 из 2025', and 'White box'. The price is listed as '29 342 422 Р'. There are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' link is at the bottom left. The central floor plan shows a living area of 14.1, a bedroom of 12.5, a kitchen of 5.7, a bathroom of 4.7, and a hallway of 4.5. To the right, there is a 'СЕКЦИЯ 2' diagram and a building elevation. Below the listing is a video player showing an interior view of the apartment.

Аналог №4



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 69,34 | 66,57 | 62,39 | 66,57 | 66,57 |
| Цена, руб. | | 44 406 383 | 38 506 359 | 43 994 715 | 43 171 377 |
| Цена, руб. кв.м | | 667 063 | 617 188 | 660 879 | 648 511 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 647 051 | 598 672 | 641 053 | 629 056 |
| Корректировка на площадь | | -0,45% | -1,16% | -0,45% | -0,45% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 644 139 | 591 727 | 638 168 | 626 225 |
| Абсолютная корректировка | | 3,45% | 4,16% | 3,45% | 3,45% |
| Коэффициент соответствия | | 28,98550725 | 24,03846154 | 28,98550725 | 28,98550725 |
| Вес аналога | | 26,11% | 21,66% | 26,11% | 26,11% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 626 486 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 43 440 539 | | | |

Аналог №1



Аналог №2

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ПАЙЕСТАЙЛ +7(495) 023-44-98

№ 290

2 BR / 62.39 M²

Этаж 13 / Секция 2
Модель отделки: 7.1 кв. 2023

Ипотека

Цена
38 506 359 P

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

4.6 5.0 9.6 3.7 16.0 7.7 9.7 3.0

11.1 12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 2.0 3.6

11.1 12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 2.0 3.6

СЕКЦИЯ 2

11.1 12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 2.0 3.6

11.1 12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 2.0 3.6

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ПАЙЕСТАЙЛ +7(495) 023-44-98

№ 299

2 BR / 66.57 M²

Этаж 14 / Секция 2
Модель отделки: 7.1 кв. 2023

Ипотека

Цена
43 994 715 P

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 11.1 2.0 3.6

11.1 12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 2.0 3.6

СЕКЦИЯ 2

11.1 12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 2.0 3.6

11.1 12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 2.0 3.6



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 26,86 | 39,62 | 42,45 | 42,48 | 43,9 |
| Цена, руб. | | 28 029 802 | 29 024 805 | 29 342 422 | 31 889 311 |
| Цена, руб. кв.м | | 707 466 | 683 741 | 690 735 | 726 408 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 686 242 | 663 229 | 670 013 | 704 616 |
| Корректировка на площадь | | 4,37% | 5,16% | 5,17% | 5,55% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 716 231 | 697 452 | 704 653 | 743 722 |
| Абсолютная корректировка | | 7,37% | 8,16% | 8,17% | 8,55% |
| Коэффициент соответствия | | 13,5685210 3 | 12,2549019 6 | 12,2399020 8 | 11,6959064 3 |
| Вес аналога | | 27,27% | 24,63% | 24,60% | 23,50% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 715 218 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 19 210 755 | | | |

Аналог №1

№ 345
1BR / 39.62 М²
Этаж 19 / Секция 2
Подъезд 1000001 / 19.04.2023
История
Цена
28 029 802 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №2

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | ПРОЕКТЕ | ЛАЙСТАЙЛ
+7(495) 023-44-98
№ 372
1BR / 42.45 М²
Этаж 22 / Секция 2
Подъезд 1000001 / 19.04.2023
История
Цена
29 024 805 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №3

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ ПРОЕКТЕ ДАЙСТАЙЛ +7 (495) 023-44-98

№ 262
1BR / 42.48 М²

Этаж 18 / Секция 2
Подсказка цены: 14 ок 2023

История

Цена
29 342 422 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

4.5, 5.7, 12.5, 4.7, 14.1, 3.7

СЕКЦИЯ 2

Аналог №4

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ ПРОЕКТЕ ДАЙСТАЙЛ +7 (495) 023-44-98

№ 337
1BR / 43.9 М²

Этаж 18 / Секция 2
Подсказка цены: 14 ок 2023

История

Цена
31 889 311 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

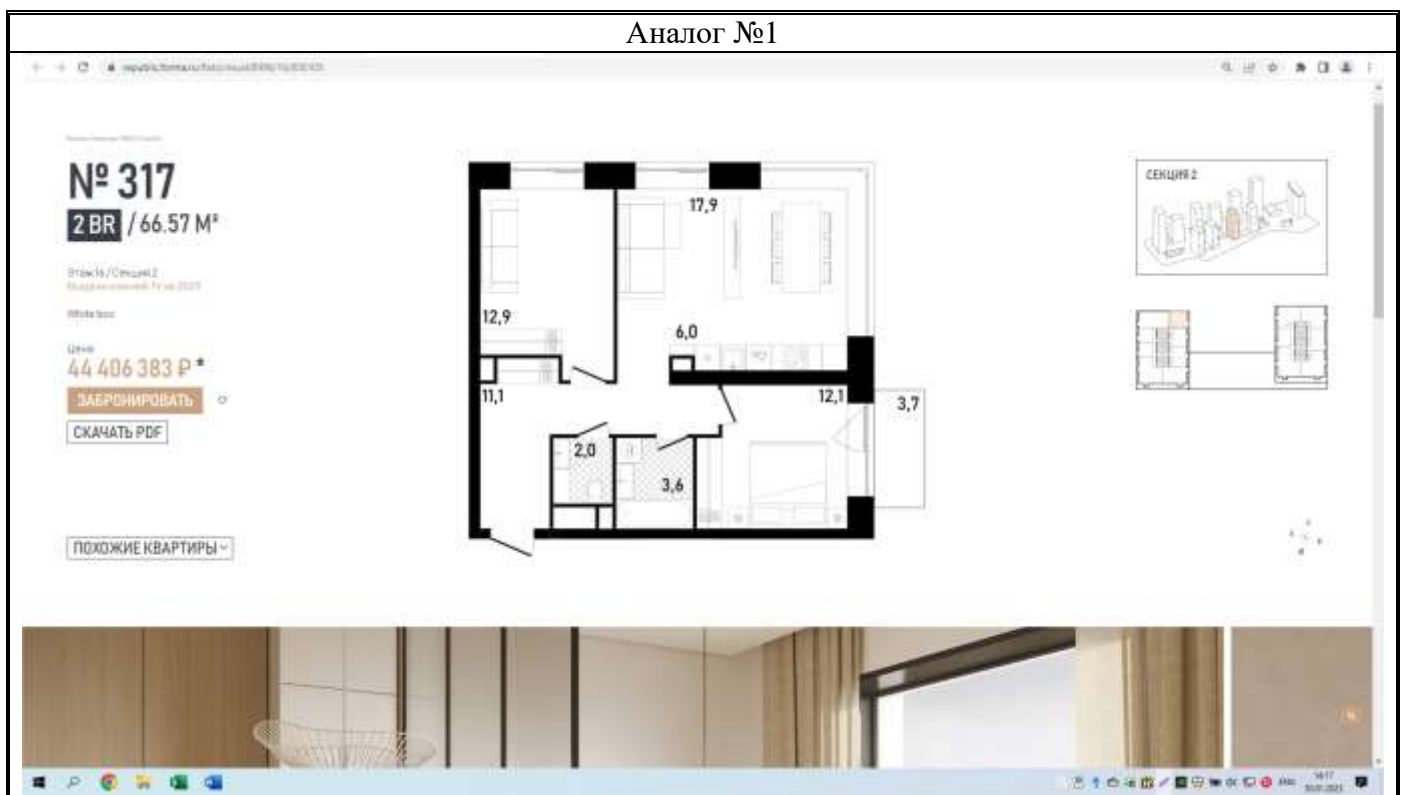
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8.6, 12.5, 12.8, 3.8, 4.8

СЕКЦИЯ 2

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 68,74 | 66,57 | 62,39 | 66,57 | 66,57 |
| Цена, руб. | | 44 406 383 | 38 506 359 | 43 994 715 | 43 171 377 |
| Цена, руб. кв.м | | 667 063 | 617 188 | 660 879 | 648 511 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 647 051 | 598 672 | 641 053 | 629 056 |
| Корректировка на площадь | | -0,35% | -1,06% | -0,35% | -0,35% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 644 786 | 592 326 | 638 809 | 626 854 |
| Абсолютная корректировка | | 3,35% | 4,06% | 3,35% | 3,35% |
| Коэффициент соответствия | | 29,8507462 7 | 24,6305418 7 | 29,8507462 7 | 29,8507462 7 |
| Вес аналога | | 26,14% | 21,57% | 26,14% | 26,14% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 627 156 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 43 110 703 | | | |



Аналог №2

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 023-44-98

№ 290
2 BR / 62.39 М²

Этаж 13 / Секция 2
Выдана ключи: 14.04.2023

История

Цена
38 506 359 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

4.6, 5.0, 9.6, 3.7, 16.0, 7.7, 9.7, 3.0

38 506 359 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

Аналог №3

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 023-44-98

№ 299
2 BR / 66.57 М²

Этаж 14 / Секция 2
Выдана ключи: 14.04.2023

История

Цена
43 994 715 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

12.9, 17.9, 6.0, 12.1, 3.7, 11.1, 2.0, 3.6

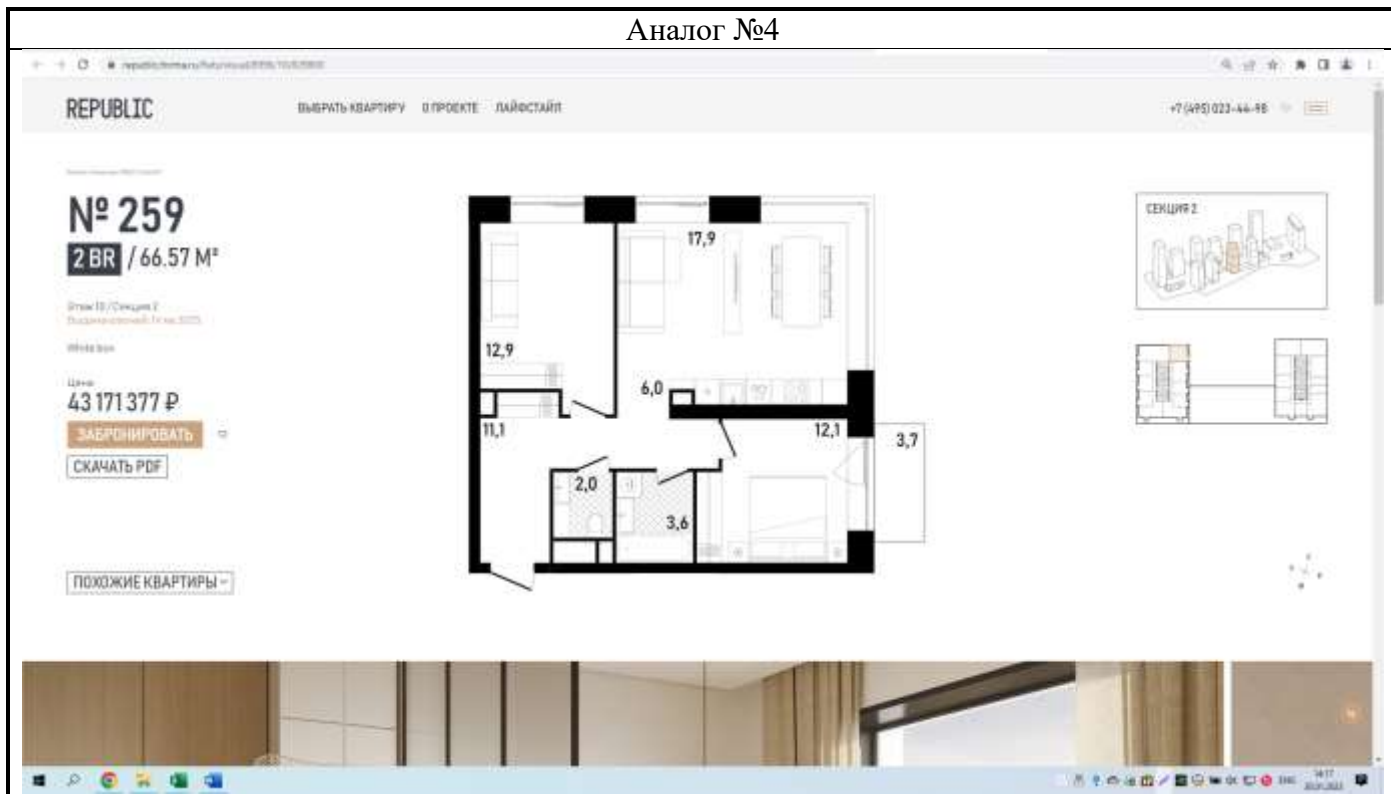
43 994 715 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 65,92 | 66,57 | 62,39 | 66,57 | 66,57 |
| Цена, руб. | | 44 406 383 | 38 506 359 | 43 994 715 | 43 171 377 |
| Цена, руб. кв.м | | 667 063 | 617 188 | 660 879 | 648 511 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 647 051 | 598 672 | 641 053 | 629 056 |
| Корректировка на площадь | | 0,11% | -0,60% | 0,11% | 0,11% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 647 763 | 595 080 | 641 758 | 629 748 |
| Абсолютная корректировка | | 3,11% | 3,60% | 3,11% | 3,11% |
| Коэффициент соответствия | | 32,1543408 4 | 27,7777777 8 | 32,1543408 4 | 32,1543408 4 |
| Вес аналога | | 25,88% | 22,36% | 25,88% | 25,88% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 629 767 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 41 514 241 | | | |

Аналог №1

№ 317
2 BR / 66.57 M²

Этаж 16 / Секция 2
Выдана лицензия 17.04.2023

История цен

Цена
44 406 383 Р *

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №2

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ - ДЕЙСТВИЕ

7(495) 023-44-98

№ 290
2 BR / 62.39 M²

Этаж 13 / Секция 2
Выдана лицензия 17.04.2023

История цен

Цена
38 506 359 Р *

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ | ЛАЙФСТАЙЛ

47 (495) 023-66-98

№ 299
2 BR / 66.57 М²

Этаж 14 / Секция 2
Подписанная 14.04.2023

Мини-план

Цена:
43 994 715 P

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

17,9
12,9
11,1
6,0
12,1
3,7
2,0
3,6

14.04.2023

Аналог №4

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ | ЛАЙФСТАЙЛ

47 (495) 023-66-98

№ 259
2 BR / 66.57 М²

Этаж 13 / Секция 2
Подписанная 14.04.2023

Мини-план

Цена:
43 171 377 P

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

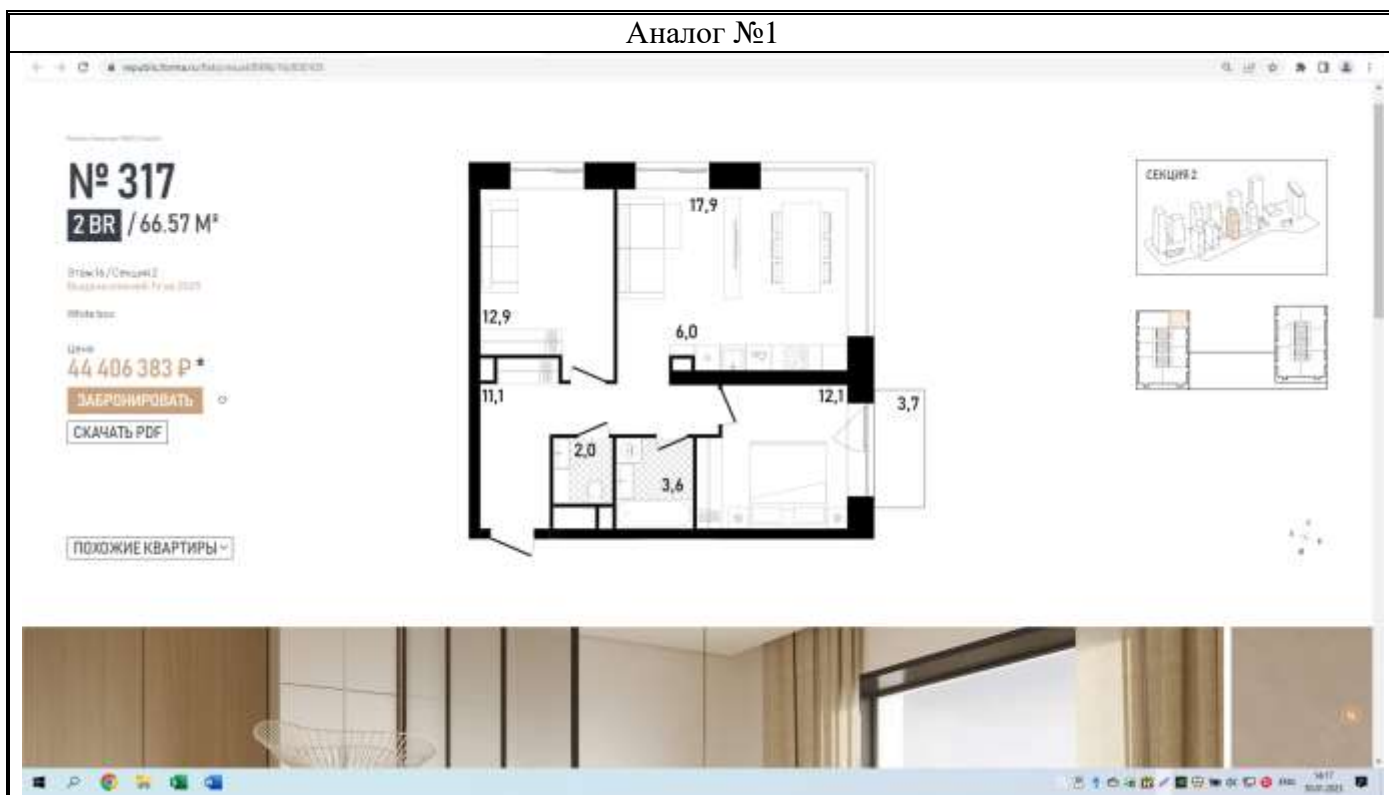
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

17,9
12,9
11,1
6,0
12,1
3,7
2,0
3,6

14.04.2023

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 74,19 | 66,57 | 62,39 | 66,57 | 66,57 |
| Цена, руб. | | 44 406 383 | 38 506 359 | 43 994 715 | 43 171 377 |
| Цена, руб. кв.м | | 667 063 | 617 188 | 660 879 | 648 511 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 647 051 | 598 672 | 641 053 | 629 056 |
| Корректировка на площадь | | -1,19% | -1,89% | -1,19% | -1,19% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 351 | 587 357 | 633 424 | 621 570 |
| Абсолютная корректировка | | 4,19% | 4,89% | 4,19% | 4,19% |
| Коэффициент соответствия | | 23,8663484 5 | 20,4498977 5 | 23,8663484 5 | 23,8663484 5 |
| Вес аналога | | 25,93% | 22,22% | 25,93% | 25,93% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 621 714 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 46 124 962 | | | |



Аналог №2

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДАЙСТАЙЛ +7 (495) 023-44-98

№ 290

2 BR / 62.39 М²

Этаж 13 / Секция 2
Выдана ключи: 14.04.2023

История

Цена
38 506 359 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

4.6 5.0 9.6 3.7 16.0 7.7 9.7 3.0

14.04.2023

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ДАЙСТАЙЛ +7 (495) 023-44-98

№ 299

2 BR / 66.57 М²

Этаж 14 / Секция 2
Выдана ключи: 14.04.2023

История

Цена
43 994 715 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

12.9 17.9 6.0 12.1 3.7 11.1 2.0 3.6

14.04.2023



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м | 76,78 | 66,57 | 62,39 | 66,57 | 66,57 |
| Цена, руб. | | 44 406 383 | 38 506 359 | 43 994 715 | 43 171 377 |
| Цена, руб. кв.м | | 667 063 | 617 188 | 660 879 | 648 511 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 647 051 | 598 672 | 641 053 | 629 056 |
| Корректировка на площадь | | -1,56% | -2,26% | -1,56% | -1,56% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 636 957 | 585 142 | 631 053 | 619 243 |
| Абсолютная корректировка | | 4,56% | 5,26% | 4,56% | 4,56% |
| Коэффициент соответствия | | 21,9298245 6 | 19,0114068 4 | 21,9298245 6 | 21,9298245 6 |
| Вес аналога | | 25,86% | 22,42% | 25,86% | 25,86% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 619 232 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 47 544 633 | | | |

Аналог №1

№ 317
2 BR / 66.57 M²

Этаж 16 / Секция 2
Выдана ключи: 7 мая 2023

Ипотека

Цена
44 406 383 Р *

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №2

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | О ПРОЕКТЕ - ДЕЙСТВИЕ

№ 290
2 BR / 62.39 M²

Этаж 13 / Секция 2
Выдана ключи: 11 мая 2023

Ипотека

Цена
38 506 359 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

47 (495) 023-66-98

№ 299
2 BR / 66.57 М²

Этаж 14 / Секция 2
Подписанная 14.04.2023

Мини-план

Цена:
43 994 715 P

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

17,9
12,9
11,1
6,0
12,1
3,7
2,0
3,6

14.04.2023

Аналог №4

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

47 (495) 023-66-98

№ 259
2 BR / 66.57 М²

Этаж 13 / Секция 2
Подписанная 14.04.2023

Мини-план

Цена:
43 171 377 P

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

17,9
12,9
11,1
6,0
12,1
3,7
2,0
3,6

14.04.2023

Таблица 6.4 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки с отделкой «Без отделки»

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 26,99 | 46,68 | 46,68 | 49,37 | 48,82 |
| Цена, руб. | | 30 799 043 | 28 206 016 | 32 199 064 | 28 775 240 |
| Цена, руб. кв.м | | 659 791 | 604 242 | 652 199 | 589 415 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 632 633 | 571 733 |
| Корректировка на площадь | | 6,21% | 6,21% | 6,87% | 6,74% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 679 741 | 622 513 | 676 095 | 610 268 |
| Абсолютная корректировка | | 9,21% | 9,21% | 9,87% | 9,74% |
| Коэффициент соответствия | | 10,8577633 | 10,8577633 | 10,13171226 | 10,26694045 |
| Вес аналога | | 25,782% | 25,782% | 24,058% | 24,379% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 647 179 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 17 467 361 | | | |

Аналог №1



Аналог №2

№10
1BR / 46.68 М²

Этаж 2.1 / Секция 1
Посмотреть этаж 14 из 2025

Безбалкона

Цена
28 206 016 Р*

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

12,0, 5,3, 3,7, 2,1, 17,3, 1,9, 4,3

СЕКЦИЯ 1

Interior photo showing a modern living area with a white chair and large windows.

Аналог №3

№3
1BR / 49.37 М²

Этаж 2.1 / Секция 1
Посмотреть этаж 14 из 2025

Безбалкона

Цена
32 199 064 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

4,6, 19,2, 2,3, 4,4, 6,0, 12,8

СЕКЦИЯ 1

Interior photo showing a modern living area with a white chair and large windows.

Аналог №4



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 30,78 | 46,68 | 46,68 | 49,37 | 48,82 |
| Цена, руб. | | 30 799 043 | 28 206 016 | 32 199 064 | 28 775 240 |
| Цена, руб. кв.м | | 659 791 | 604 242 | 652 199 | 589 415 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 632 633 | 571 733 |
| Корректировка на площадь | | 4,69% | 4,69% | 5,33% | 5,20% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 670 013 | 613 604 | 666 352 | 601 463 |
| Абсолютная корректировка | | 7,69% | 7,69% | 8,33% | 8,20% |
| Коэффициент соответствия | | 13,00390117 | 13,00390117 | 12,00480192 | 12,19512195 |
| Вес аналога | | 25,900% | 25,900% | 23,910% | 24,289% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 637 871 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 19 633 669 | | | |

Аналог №1

№90
1BR / 46.68 М²
Этаж 10 / Секция 1
Выдана лицензия 14.06.2023
Без отделки
Цена
30 799 043 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

12,0
5,3
3,7
2,1
17,3
1,9
4,3

СЕКЦИЯ 1

14.06.2023

Аналог №2

№10
1BR / 46.68 М²
Этаж 10 / Секция 1
Выдана лицензия 14.06.2023
Без отделки
Цена
28 206 016 Р *
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

12,0
5,3
3,7
2,1
17,3
1,9
4,3

СЕКЦИЯ 1

14.06.2023

Аналог №3

№3
1BR / 49.37 М²
Этаж: 2 / Секция: 1
Без отделки
Цена: 32 199 064 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

4,6, 19,2, 2,3, 4,4, 6,0, 12,8

СЕНЦИС

Interior photo showing a modern living area with a white chair and large windows.

Аналог №4

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | В ПРОЕКТЕ | ЛАЙФСТАЙЛ
47 (495) 023-66-88

№21
1BR / 48.82 М²
Этаж: 2 / Секция: 1
Без отделки
Цена: 28 775 240 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

13,1, 5,6, 6,5, 3,2, 18,4, 2,0

СЕНЦИС

Interior photo showing a modern living area with a white chair and large windows.

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 48,83 | 46,68 | 46,68 | 49,37 | 48,82 |
| Цена, руб. | | 30 799 043 | 28 206 016 | 32 199 064 | 28 775 240 |
| Цена, руб. кв.м | | 659 791 | 604 242 | 652 199 | 589 415 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 632 633 | 571 733 |
| Корректировка на площадь | | -0,49% | -0,49% | 0,12% | 0,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 636 861 | 583 243 | 633 392 | 571 733 |
| Абсолютная корректировка | | 3,49% | 3,49% | 3,12% | 3,00% |
| Коэффициент соответствия | | 28,65329513 | 28,65329513 | 32,05128205 | 33,33333333 |
| Вес аналога | | 23,35% | 23,35% | 26,12% | 27,17% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 605 676 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 29 575 159 | | | |

Аналог №1

№ 90
1BR / 46.68 М²

Страна / Секция 1
Этажность / Этаж 1 / 14 из 2005

Без отделки

Цена
30 799 043 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕНЦИНГ!

Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for apartment №10. The listing includes the following details:

- №10**
- 1BR / 46.68 М²**
- Этаж 2.1 / Секция 1
- Посмотреть фото: 14 из 2025
- Без комиссии
- Цена: **28 206 016 Р***
- Buttons: **ЗАБРОНИРОВАТЬ** and **СКАЧАТЬ PDF**
- Link: **ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ**

The floor plan shows a 1-bedroom apartment with the following room areas: 12.0, 5.3, 3.7, 2.1, 17.3, 1.9, and 4.3. To the right of the floor plan are two architectural diagrams labeled 'СЕКЦИЯ 1'. Below the floor plan is a wide interior photograph of a living area with a white wireframe chair and a window with curtains. The Windows taskbar is visible at the bottom of the browser window.

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment №3. The listing includes the following details:

- №3**
- 1BR / 49.37 М²**
- Этаж 2.1 / Секция 1
- Посмотреть фото: 14 из 2025
- Без комиссии
- Цена: **32 199 064 Р**
- Buttons: **ЗАБРОНИРОВАТЬ** and **СКАЧАТЬ PDF**
- Link: **ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ**

The floor plan shows a 1-bedroom apartment with the following room areas: 4.6, 19.2, 2.3, 4.4, 6.0, and 12.8. To the right of the floor plan are two architectural diagrams labeled 'СЕКЦИЯ 1'. Below the floor plan is a wide interior photograph of a living area with a white wireframe chair and a window with curtains. The Windows taskbar is visible at the bottom of the browser window.

Аналог №4



| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Площадь, кв.м | 26,99 | 46,68 | 46,68 | 49,37 | 48,82 |
| Цена, руб. | | 30 799 043 | 28 206 016 | 32 199 064 | 28 775 240 |
| Цена, руб. кв.м | | 659 791 | 604 242 | 652 199 | 589 415 |
| Скидка на торг | | -3,00% | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 639 997 | 586 115 | 632 633 | 571 733 |
| Корректировка на площадь | | 6,21% | 6,21% | 6,87% | 6,74% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 679 741 | 622 513 | 676 095 | 610 268 |
| Абсолютная корректировка | | 9,21% | 9,21% | 9,87% | 9,74% |
| Коэффициент соответствия | | 10,85776 | 10,85776 | 10,13171 | 10,26694 |
| Вес аналога | | 25,782% | 25,782% | 24,058% | 24,379% |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м | | 647 179 | | | |
| Справедливая стоимость, руб. | | 17 467 361 | | | |

Аналог №1

№ 90
1BR / 46.68 М²

Этаж 10 / Секция 1
Планировка: 14 кв. 2023

Без отделки

Цена
30 799 043 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)

СЕКЦИЯ 1

12,0 5,3 3,7 2,1 17,3 1,9 4,3

30 799 043 Р

Аналог №2

№ 10
1BR / 46.68 М²

Этаж 10 / Секция 1
Планировка: 14 кв. 2023

Без отделки

Цена
28 206 016 Р

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)

СЕКЦИЯ 1

12,0 5,3 3,7 2,1 17,3 1,9 4,3

28 206 016 Р

Аналог №3

№3
1BR / 49.37 М²
Этаж: 2 / Секция: 1
Без отделки
Цена: 32 199 064 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

4,6, 19,2, 2,3, 4,4, 6,0, 12,8

СЕНЦИС

Interior photo showing a modern living area with a white chair and large windows.

Аналог №4

REPUBLIC
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | В ПРОЕКТЕ | ПАЙВСТАЙЛ
47 (495) 023-66-88

№21
1BR / 48.82 М²
Этаж: 2 / Секция: 1
Без отделки
Цена: 28 775 240 Р
ЗАБРОНИРОВАТЬ
СКАЧАТЬ PDF
ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

13,1, 5,6, 6,5, 3,2, 18,4, 2,0

СЕНЦИС

Interior photo showing a modern living area with a white chair and large windows.

Обоснование корректировок**Скидка на торг**

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

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

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2023 г.

Таблица 6.5

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам ³ | | |
|---|---|----------------|-----------------|------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м | 0,89 | 0,97 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,92 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м | 0,87 | 0,98 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,92 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м | 0,88 | 0,96 | 0,93 | 0,95 | 0,93 | 0,91 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м | 0,82 | 0,96 | 0,91 | 0,93 | 0,91 | 0,88 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м | 0,93 | 0,98 | 0,96 | <u>0,97</u> | 0,96 | 0,95 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,93 |
| 7 | Парковочное место, машино-место | 0,90 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,93 |

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято рекомендованное значение, равное -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.

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2023 г.

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Таблица 6.6 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, 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, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м. | 31,32 | 21 292 056 |
| 2 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м | 41,98 | 27 344 261 |
| 3 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м | 39,08 | 25 650 353 |
| 4 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м | 48,72 | 30 884 680 |

| № п/п | Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Общая площадь кв.м | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода |
|-------|--|--------------------|---|
| 5 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м | 69,34 | 41 380 795 |
| 6 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м | 31,32 | 21 292 056 |
| 7 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м | 82,06 | 48 944 359 |
| 8 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м | 95,98 | 52 385 116 |
| 9 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | 30,78 | 19 633 669 |
| 10 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м | 75,5 | 42 688 682 |

| № п/п | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Общая площадь кв.м | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода |
|-------|---|--------------------|---|
| 11 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м | 38,67 | 24 053 629 |
| 12 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | 30,78 | 19 633 669 |
| 13 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м | 83,28 | 46 033 270 |
| 14 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м | 46,68 | 28 445 112 |
| 15 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м | 77,76 | 43 818 693 |
| 16 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м | 67,29 | 39 024 634 |
| | | | 532 505 034 |

| № п/п | Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Общая площадь кв.м | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода |
|-------|---|--------------------|---|
| 1 | имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м | 31,32 | 17 467 361 |
| 2 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | 41,98 | 19 633 669 |
| 3 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м | 39,08 | 29 575 159 |
| 4 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся | 48,72 | 17 467 361 |
| 5 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м | 69,34 | 19 210 755 |
| 6 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м | 31,32 | 43 440 539 |
| 7 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м | 82,06 | 19 210 755 |

| № п/п | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Общая площадь кв.м | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода |
|-------|--|--------------------|---|
| 8 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | 95,98 | 43 110 703 |
| 9 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м | 30,78 | 41 514 241 |
| 10 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | 75,5 | 46 124 962 |
| 11 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | 38,67 | 47 544 633 |
| | | | 344 300 138 |

6.2. 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:

876 805 172 (восемьсот семьдесят шесть миллионов восемьсот пять тысяч сто семьдесят два) рубля (НДС не облагается), в т.ч.:

| Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--------------------------|
| Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, | 532 505 034 |
| Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 | 344 300 138 |
| Итого: | 876 805 172 |

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 | | | |
|-------|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, 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, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м. | Не применялся | 21 292 056 | Не применялся |
| 2 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м | Не применялся | 27 344 261 | Не применялся |
| 3 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м | Не применялся | 25 650 353 | Не применялся |
| 4 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м | Не применялся | 30 884 680 | Не применялся |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | |
|-------|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество на праве собственности из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 5 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м | Не применялся | 41 380 795 | Не применялся |
| 6 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м | Не применялся | 21 292 056 | Не применялся |
| 7 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м | Не применялся | 48 944 359 | Не применялся |
| 8 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м | Не применялся | 52 385 116 | Не применялся |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | |
|-------|---|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество: недвижимые права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 9 | имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся |
| 10 | имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м | Не применялся | 42 688 682 | Не применялся |
| 11 | имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м | Не применялся | 24 053 629 | Не применялся |
| 12 | имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся |
| 13 | имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м | Не применялся | 46 033 270 | Не применялся |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | |
|-------|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 14 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м | Не применялся | 28 445 112 | Не применялся |
| 15 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м | Не применялся | 43 818 693 | Не применялся |
| 16 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м | Не применялся | 39 024 634 | Не применялся |
| | | | 532 505 034 | |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | |
|-------|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 1 | имущество права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м | Не применялся | 17 467 361 | Не применялся |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | |
|-------|---|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 2 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | Не применялся | 19 633 669 | Не применялся |
| 3 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м | Не применялся | 29 575 159 | Не применялся |
| 4 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся | Не применялся | 17 467 361 | Не применялся |
| 5 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м | Не применялся | 19 210 755 | Не применялся |
| 6 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м | Не применялся | 43 440 539 | Не применялся |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | |
|-------|--|--|--|---|
| | Объект оценки - имущество в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, 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, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м | Не применялся | 19 210 755 | Не применялся |
| 8 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | Не применялся | 43 110 703 | Не применялся |
| 9 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м | Не применялся | 41 514 241 | Не применялся |
| 10 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | Не применялся | 46 124 962 | Не применялся |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | |
|-------|---|--|--|---|
| | Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 11 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | Не применялся | 47 544 633 | Не применялся |
| | | | 344 300 138 | |

Таблица 7.2

| № п/п | Итоговая величина справедливой стоимости | |
|-------|---|--|
| | Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
| 1 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м. | 21 292 056 |
| 2 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м | 27 344 261 |
| 3 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м | 25 650 353 |
| 4 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м | 30 884 680 |
| 5 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м | 41 380 795 |

| № п/п | Итоговая величина справедливой стоимости | |
|-------|---|--|
| | Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
| 6 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м | 21 292 056 |
| 7 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м | 48 944 359 |
| 8 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м | 52 385 116 |
| 9 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | 19 633 669 |
| 10 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м | 42 688 682 |
| 11 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м | 24 053 629 |
| 12 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | 19 633 669 |
| 13 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м | 46 033 270 |

| № п/п | Итоговая величина справедливой стоимости | |
|-------|--|--|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
| 14 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м | 28 445 112 |
| 15 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м | 43 818 693 |
| 16 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м | 39 024 634 |
| | | 532 505 034 |

| № п/п | Итоговая величина справедливой стоимости | |
|-------|--|--|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
| 1 | имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м | 17 467 361 |
| 2 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м | 19 633 669 |
| 3 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м | 29 575 159 |
| 4 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся | 17 467 361 |
| 5 | имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м | 19 210 755 |

| № п/п | Итоговая величина справедливой стоимости | |
|-------|--|--|
| | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
| 6 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м | 43 440 539 |
| 7 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м | 19 210 755 |
| 8 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | 43 110 703 |
| 9 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м | 41 514 241 |
| 10 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | 46 124 962 |
| 11 | имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м | 47 544 633 |
| | | 344 300 138 |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 876 805 172 (восемьсот семьдесят шесть миллионов восемьсот пять тысяч сто семьдесят два) рубля (НДС не облагается), в т.ч.:

| Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--------------------------|
| Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, | 532 505 034 |
| Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3 | 344 300 138 |
| Итого: | 876 805 172 |

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

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

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

- Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3..
- Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цена», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Приложения

Полученная от заказчика документация

- Юридическое описание оцениваемого имущества: свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество;
- Документация на оцениваемый объект.

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. е. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Амортизация – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (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 пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

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

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Документы Объекта оценки (заверяется должным образом на бумажном носителе)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и регистрационных документов учета в области строительства.
Лист 1
Объект оценки: кадастровый № 77/01/004/01/2021/007/019

Table with 2 columns: Field Name (e.g., Сведения о зарегистрированном земельном участке) and Value (e.g., 77/01/004/01/25). Includes details about the land plot and its intended use.

Table with 2 columns: Field Name (e.g., ФИО, должность, должность) and Value (e.g., ФИО, должность, должность). Includes a signature block.

в предмет оценки... (Detailed text describing the object of evaluation, including location, area, and intended use.)

Table with 2 columns: Field Name (e.g., ФИО, должность, должность) and Value (e.g., ФИО, должность, должность). Includes a signature block.

Table with 2 columns: Field Name (e.g., Планировка, Проектная документация) and Value (e.g., 01/001, 77/01/004/01/2021/007/019). Lists various planning and project documents.

Table with 2 columns: Field Name (e.g., ФИО, должность, должность) and Value (e.g., ФИО, должность, должность). Includes a signature block.

Table with 2 columns: Field Name (e.g., Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости) and Value (e.g., данные отсутствуют). Lists registration information.

Всего оцененных сведений, содержащихся в настоящей выписке, составляет 10 шт. в форме, которая является копией с оригинала и заверена нотариально.

Table with 2 columns: Field Name (e.g., ФИО, должность, должность) and Value (e.g., ФИО, должность, должность). Includes a signature block.

наименование помещений: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м.
 - В Объекте долевого строительства с условиями номером 2, 4, 9, 14, отделочные и строительные работы не производятся.

- жилое помещение, наименование: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположение: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 32,13 кв.м, количество комнат: 1;
 условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,88 кв.м в количестве 3 шт.;
 наименование помещений: Кухня-гостиная, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м.

- жилое помещение, наименование: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположение: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 32,13 кв.м, количество комнат: 2;
 условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м; условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м;
 проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.;
 наименование помещений: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещений: Гостиная, проектной площадью: 3,29 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 4,83 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 4,50 кв.м.

- жилое помещение, наименование: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположение: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 32,13 кв.м, количество комнат: 1;
 условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,88 кв.м в количестве 3 шт.;
 наименование помещений: кухня-гостиная, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещений: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м.

- жилое помещение, наименование: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположение: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 28,81 кв.м, количество комнат: 2;
 условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м;

условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,16 кв.м в количестве 4 шт.;

наименование помещений: Кухня, проектной площадью: 23,66 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь детских комнат/детей: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.; наименование помещений: ванная, проектной площадью: 0,83 кв.м.

- жилое помещение, наименование: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположение: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 22,01 кв.м, количество комнат: 2;
 условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м; условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м;
 проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,67 кв.м в количестве 8 шт.;
 наименование помещений: Гардероб, проектной площадью: 5,95 кв.м, наименование помещений: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещений: Гостиная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м, проектная площадь детских комнат/детей: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.; наименование помещений: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м.

- жилое помещение, наименование: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположение: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 28,48 кв.м, количество комнат: 2;
 условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м; условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м;
 проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,99 кв.м в количестве 4 шт.;
 наименование помещений: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 13,09 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь детских комнат/детей: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.; наименование помещений: ванная, проектной площадью: 0,83 кв.м.

- жилое помещение, наименование: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположение: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 28,48 кв.м, количество комнат: 2;
 условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,43 кв.м

- условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м; проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.;
- наименование помещений: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещений: Кухня-гостиная, проектной площадью: 13,87 кв.м, наименование помещений: Холл, проектной площадью: 4,43 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещений: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь детских комнат/детей: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.; наименование помещений: ванная, проектной площадью: 0,83 кв.м.
- В Объекте долевого строительства, с условиями номером 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производится отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен земельный адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обзора завершеного строительства Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
 - 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (индивидуальных вкладчиков или ООО) недвижимости «Тинькофф Фонд Акционерных Инвестиций П» на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в архиве, предустановленном законом, и вступает в силу только после завершения всех процедур по государственной регистрации прав на недвижимость. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (индивидуальных вкладчиков или ООО) недвижимости «Тинькофф Фонд Акционерных Инвестиций П» при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подзаконным Актами Перечислителя.
4. ЦЕНА ДОГОВОРА
- 4.1. Цена настоящего Договора составляет 302 420 881,70 (Триста два миллиона четыреста двадцать тысяч восемьдесят восемь тысяч сто восемьдесят один рубль 70 копеек). НДС не облагается, и состоит из:
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 254 в размере 41 158 573,50 (Сорок один миллион сто пятьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят три рубль 50 копеек);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 253 в размере 41 793 682,50 (Сорок один миллион семьсот три тысячи шестьсот восемьдесят два рубль 50 копеек);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 242 в размере 38 873 689,50 (Тридцать восемь миллион восемьсот семьдесят три тысячи шестьсот восемьдесят девять рубль 50 копеек);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 235 в размере 40 069 362,14 (Сорок миллион шестьсот шестьдесят девять тысяч триста два рубль 14 копеек);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 215 в размере 17 942 426,28

- (Семинадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч семь тысяч четыреста двадцать шесть рубль 28 копеек);
- Цена Объекта долевого строительства условный номер № 209 в размере 35 612 815,98 (Тридцать пять миллион шестьсот двенадцать тысяч восемьсот пятнадцать рубль 98 копеек);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 193 в размере 16 192 121,24 (Шестнадцать миллионов сто девяносто две тысячи сто двадцать один рубль 24 копейки);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 14 в размере 16 478 474,60 (Шестнадцать миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят четыре рубль 60 копеек);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 9 в размере 21 169 953,52 (двадцать один миллион сто шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят три рубль 53 копейки);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 4 в размере 15 290 672,84 (Пятнадцать миллионов двести девяносто тысяч шестьсот семьдесят два рубль 84 копейки);
 - Цена Объекта долевого строительства условный номер № 2 в размере 14 290 169,00 (Четырнадцать миллионов двести девяносто тысяч восемьсот шестьдесят девять рубль 00 копеек);
- 4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1, включает в себя все дополнительные условия настоящего Договора.
 - 4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1, является частью Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с графиком:
- Цена Договора в размере 302 420 881,70 (Триста два миллиона четыреста двадцать тысяч восемьсот восемьдесят один рубль 70 копеек) состоит из: УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на счет «Зарплат» открытым УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и ПАО «Сбербанк России», банковская кредитная организация по законодательству Российской Федерации, Генеральная дирекция Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, информация: 117997, Москва, ул. Вавилова, д.39, почтовый адрес: 117997, Москва, Вавилова, 19, Корреспондентский счет № 301018104000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ИБК 044525225, ИНН 770708388), ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКТМО 0002537, адрес электронной почты: svestov@zpbank.ru, телефон 8-800-200-86-63 (далее по тексту - «Экспру-агент») по модели 10 (Десять) рублей при с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.
- Счет «Зарплата» открытым УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и Экспру-агентом для учета и блокирования Экспру-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, осуществляемых в счет Цены Договора, и цены на дальнейшее перечисления Экспру-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.
- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять сотых) кв. м. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять сотых) кв. м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых

- пятнадцать (15) кв.м. Стороны принимают расчет стоимости работ по площади. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, в размере 557 684,00 (Пятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля 00 копейка). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличивается в соответствии с данными изложенными в техническом плане здания (Объекта недвижимости) подготовленного кадастровым инженером, являющимся действующим квалифицированным аттестованным кадастровым инженером, инвентаризационная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с объемами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 8,5 (Восемь целых пять десятых) кв.м, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дается возможность отказаться от приемки 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Актом приема-передачи.
- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с объемами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 8,5 (Восемь целых пять десятых) кв.м, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (после одобрения Сторонами Передаточного акта) возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банк, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в пользу общества денежных средств на счет застройщика в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства в принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанные в настоящем пункте периоды:
 - 5.1.1. первый период - 01.11.2025 г.
 - 5.1.2. следующие периоды - по порядку 30.12.2025 г.;
- 5.2. ЗАСТРОЙЩИК несет право досрочно передать Объект долевого строительства после выполнения работными УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При заключении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от одоления Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его принятия, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в течение и в срок, устанавливаемый законом, вправе составить предварительный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня осуществления выкушенного многостороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае невозможного исполнения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от

УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной процентной ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены Договора, за каждый день просрочки от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и объекта недвижимости Объекта недвижимости: провозимые денежную сумму долевого строительства, за период с момента окончания УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ инвентаризационного акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается установленным от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного разделом 4 настоящего Договора.

- 5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку / сумму неустойки (пеня) рассчитываемую как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I «Об защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 5.9. Предписание Передаточного акта не может быть исполнено в зависимости от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, по включенным в технический проект и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на инженерное и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получении УЧАСТНИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации по строительству Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и согласовывать изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.
- 8.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случае, предусмотренная настоящим Договором, понести необходимые документальные отчисления в установленном Договором.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случае, предусмотренная настоящим Договором, понести необходимые документальные отчисления в установленном Договором.

- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание объекта недвижимости в Объекте недвижимости в котором располагается Объект долевого строительства, оформлены лист в праве общей собственности на эти объекты, для чего заключены с жилищно-коммунальной организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг по а в своем составе в расходы по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, приватизированной, а также заключить соглашение о передаче жилищно-коммунальной организации права на управление своей долей в здании, являющейся в общей долевой собственности в жилищно-коммунального назначения.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с жилищно-коммунальной организацией договор на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по компенсации расходов на оплату услуг фактически произведенных жилищно-коммунальной организацией за эксплуатацию и эксплуатацию Объекта недвижимости паркинга площадок Объекта долевого строительства и соответствующей доле общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.6. Осуществлять действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе представить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершил вышеуказанные действия и не представил ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор отменяется по подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает заключенное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ инженерно-технических работ (определение границ, зонирование, постановка на кадастровый учет, обременение земельного участка и т.д.), связанного с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любым другим введенными земельными участками земельных участков/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями зонирования и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении выше обозначенных земельных участков.
- 9.2. Если в результате проверки экспресс-представленных документов, регистрирующей орган либо заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, аномальных сведений в Договоре либо оформление права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельца инвестиционных прав ФИИП недвижимости «Тинвафф-Фед» Акционерная Инвестиция) на Объект долевого строительства в соответствии с проектом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе उत्तरять права и обязанности по

настоящему Договору третьим лицом после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается на уровне государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить любому участнику долевого строительства надлежащее содержание полной суммы Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и обязательным порядке обязан уведомить любого участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее - Договор уступки) о необходимости подписать акт приема-передачи ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней и организовать участие право и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также вследствие необходимости положения ч.3 ст. 162 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае оплаты суммы Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе उत्तरять права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии полного согласия ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Жесткий агент в целях информирования Жесткого агента о сумме сделки и по адресу:

Услуги при выполнении по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (пеня), пени, возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уплаты основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что при заключении настоящего Договора им были соблюдены все требования законодательства, устанавливаемые для порядка совершения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА данной гражданско-правовой сделки, в том числе:
 - единичный жилищный орган УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан подписать согласие на подписание настоящего Договора и совершения действий по его государственной регистрации и исполнению;
 - по условиям оформления настоящего Договора имеют право, оформлен который предусмотрено действующим законодательством и внутренними документами УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
 - отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, действует добросовестно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что Объект недвижимости строится по индивидуальной проектной документации и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (оконных, но не ограничиваясь рамками) на фасаде Объекта недвижимости является нарушением архитектурного облика дома, а также при авторе, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

- 9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возводятся архитектурные, структурные и иные здания, строения, строительные материалы и оборудования, изменение расположения и вида планировки территории участка, откосы, скважины, колодезные выработки и иные виды работ и оборудования в Объекте недвижимости (в том числе и подземные работы) и нахождение в пределах участка (или территории) земельного участка, а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (либо) корректировок в проекцию документально Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном

действующим законодательством РФ. Стороны признали и соглашаются, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства не изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/перестройку в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (кадастровый инвестиционный план ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций №») на Объект долевого строительства.
10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать высокие бонусы клиентам, а также другие эксклюзивные конструкции на фоне Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.
10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
10.5. Любые штрафные санкции (неустойки, пени, и т.п.) по настоящему Договору оплачиваются за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» и не могут оплачиваться за счет ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций №».

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение или своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за неисполнение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства по инициативе одной из Сторон, непосредственно влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
11.3. Стороны, для которой созданы невозможность исполнения обязательств, обязаны уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любым удобным способом).
11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору останавливаются до конца действия таких обстоятельств.
11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Три) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в

письменном виде, путем подписания или Составления и расторжения Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящей Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в адрес, предусмотренный ФЗ № 214-ФЗ.
13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.
13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно информировать друг друга об изменении своих местонахождений, банковских реквизитов, а также обо всех других обстоятельствах и изменениях, имеющих существенное значение для настоящего и смежного исполнения обязательств по настоящему Договору.
13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу или направлениям корреспонденции.
13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по сторонам ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается поданным в случае его публикации в средствах массовой информации (или) размещения в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомления по адресу электронной почты или путем направления SMS-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п. 15.2. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписанием Передаточного акта.
14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (кадастровый инвестиционный план ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций №») на Объект долевого строительства, взимаемые Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
14.5. Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства будет разработан ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте public.forum.ru.
14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Два) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подписан хрестомой и

Единое государственное реестре недвижимости в форме электронной образ, осуществляемое государственного регистрационного права на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 14.7. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Потребный план;
- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства;
- Приложение № 3 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 15.1. ЗАСТРОЙЩИК: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27»», 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11, ИНН 7703071061, ОГРН 1027739183230, р/сч=40702810438600095489 в ПАО СБЕРБАНК, а/сч=30101810940000000225, БИК 044525225, УИН: 1470650960. Адрес для направления корреспонденции: 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11.
15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций №», 125212, Москва, шоссе Голенищевское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 1901К, ИНН 7743304530, ОГРН 7743039801, ОГРН 1197746180138, р/сч=40701810100000001475 в АО «Райффайенбанк» г. Москва, а/сч=30101810200000000790, БИК 044525790, номер телефона +79110008217, адрес электронной почты tincoff@tincoff.ru, tincoff@tincoff.ru. Адрес для направления корреспонденции: 125212, Москва, шоссе Голенищевское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 1901К.

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами уполномоченными квалифицированными электронными подписями.

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1 Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022 г.

Потребный план

СЕКЦИЯ 1 ЭТАЖ 3



Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1

Секция 1 Этаж 4



17

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1

Секция 2 Этаж 3



18

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1

Секция 2 Этаж 5



19

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1

Секция 2 Этаж 7



20

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1



21

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1



Настоящий Договор подписан Сторонами уполномоченными квалифицированными
электронными подписями

22

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Пресненский вал 27-2.1 (ин) от 19.11.2022 г.

Перечень отдельных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Готовность помещений:
 - Возведение внутренних перегородок
 - Выравнивание стен (грунтовка, штукатурка, грунтовка)
 - Обеспыливание потолка
 - Подготовка стен под финишную отделку (выскабливание, зачистка шероховатости, финишная шпаклевка)
 - Устройство гидроизоляции в С/У, стяжка в С/У
 - Устройство стяжки с шумопоглощением
2. Стеновые Работы:
 - Установка инвентарных стеновых панелей (возможности дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.д. не предусмотрено)
3. Инженерные Работы:
 - Вызов для освещения балкона и террасы
 - Вызов кабелей под плинтусом кухни, электромонтаж, духовой шкаф
 - Вызов фреонероводов под кондиционер, над входной дверью в комнату
 - Измельчитель пищевых отходов
 - Монтаж квартирного щита электроснабжения
 - Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой запорки в местах установки сантехники
 - Разводка слаботочных сетей (ТВ, интернет, домофон, умный дом)
 - Разводка электрики от квартирного щита до мест установки розеток и выключателей, проточного водонагревателя, с установкой водорозеток
 - Установка системы защиты от прорыва с разрывавальными датчиками

23

- Устройство закладных в стенах для монтажа теплого пола в санузлах, прихожей и кухне

Настоящий Перечень отдельных работ является проситоровочным и может
быть изменен (дополнен) подрядной организацией после Застройщиком без
предварительного согласования и уведомления Участника долевого
строительства.

Настоящий Договор подписан Сторонами уполномоченными квалифицированными
электронными подписями

24

Приложение № 3 к Договору участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (от 09.11.2022 г.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Пресненский вал 27-2.1(ка)

г. Москва 01.08.2022 г.

Описание Объекта долевого строительства.

- 1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузел и кухню, выполняются на высоту одного блока.
2. Выполняются межэтажные перекрытия и горизонтальное водоснабжение, с установкой отключающего и запорной арматуры в специально помеченном, входе в квартиру горелки и газовый вводы выполняются под контролем с установкой запорной арматуры и вводов для КИП, без выполнения разводки до мест установки сантехнического оборудования.
3. Сантехническое оборудование (ванна, унитазы, умывальник, унитаз, мойка) не устанавливается.
4. Система канализации выполняется с установкой необходимых фасонных частей с потопленным выпуском без выполнения разводки для подключения санитарных приборов (узелов, ванн, моек).
5. Преском предусмотрена возможность установки электрических водонагревателей.
6. Системы отопления квартир: горизонтальная разводка с установкой приборов отопления.
7. Предусмотрена механическая система вентиляции по помещению кухни и санитарных узлов.
8. Эксплуатационные работы выполняются до квартирного ввода холодных, горячих и канализационных разводок не производится.
9. Работы по слаботочным системам проводятся до тылового этажа, разводка от этажа до квартиры в многоквартирном доме не производится.
10. Предусмотрена возможность установки системы кондиционирования с подключением к общедомовой системе охлаждения.
11. Выполняются установка входов мусорных емкостей.
12. Выполняется установка осветительных приборов, монтажники не устанавливаются.
13. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подставки), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
14. Структура стен не производится.
15. Черновые отделочные работы не выполняются.
16. Выравнивание бетонных стоек под устройство чистых полов не выполняется.
17. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
18. Чистовые отделочные работы не производится.

Настоящее Описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией без предварительного согласования с заказчиком Стройм.

Настоящий Договор подписан Сторонами законными квалифицированными застройщиком лицами)

- действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
1.6. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 3. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными приложения технического плана здания (Объекта недвижимости) многоэтажного кадастрового инженер, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
1.7. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 834-пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджий, балконов, террас с понижающими коэффициентами, установленных федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными приложения технического плана здания (Объекта недвижимости) многоэтажного кадастрового инженер, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
1.8. Проектная общая площадь здания Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее -ФЗ № 214-ФЗ).
2.2. Правовое обоснование для заключения настоящего Договора является:
- Договор купли-продажи земельного участка № М.01.С01638 от 03.08.2012. Право собственности застройщика зарегистрировано 30.10.2012 по № 77-77-14/041/2012-931 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Объект prone - земельный участок площадью 82649 кв.м, кадастровый номер: 77/01/0004019/21, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 27, литерная зона - «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «2.5 - Среднетяжелая жилая застройка. Размещение многоквартирных домов значимость не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение, размещение пешеходных дорожек и автодорожек, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.
2.7 - Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено в плане разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с применением граждан, не приносящее вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение складных стоянок и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с размещением на машинном-месте, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27», имеющее в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице Губовой Лины Андреевны, действующей на основании Доверенности выданной АО «Специализированный застройщик Пресненский Вал 27» от 30.03.2022 г., уполномоченной генеральным директором города Москвы Соколовым Игорем Александровичем, зарегистрированной в реестре за № 77-533-е-77-2022-9-1402, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Тивьянофф Капитал» Д.У. Закрытым новым инвестиционным фондом недвижимости «Тивьянофф Фонд Актерстритинг» Инвестивный П, принадлежащего управлению ЕИПФ недвижимости «Тивьянофф Фонд Актерстритинг» Инвестивный П, зарегистрированном Банком России 31.03.2022 в реестре иных инвестиционных фондов на номере 4019, в лице Генерального директора Мухомова Руслана Александровича, действующего на основании Устава, далее по тексту «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор в нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

- Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:
1.1. Объект недвижимости - Многоквартирный жилой дом, количество этажей 26-26-2+2 подземный, общая площадь 69481.03 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный из тяжелого бетона и горизонтальной арматуры сварки; монолитные железобетонные из тяжелого бетона и железной (пластины каркаса) из бетона известняк бетона автоклавного твердения стекла, материал перегородки - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А+, освещенность: 5 и более баллов, строящийся с применением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпус 2.1, 2.2, 2.3.
1.2. Объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и владения в составе указанного Объекта недвижимости.
1.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
1.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 834-пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджий, балконов, террас с понижающими коэффициентами, установленных федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
1.5. Проектная площадь без понижающего коэффициента Объекта долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех отдельных помещений (жизлая комната и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, колодезных ямочек и т.п.) без понижающего коэффициента, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим

содержанием вида разрешенного использования с кодом 49; 3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицея, гимназия, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом; 4.1 - Детское учреждение. Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.3 - Рынок. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает парковкой площадью более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей оборудован и асфальтбетонный; 4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговые площади которых составляют до 3000 кв. м; 4.5 - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6 - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, буфетов, баров); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видом разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянок и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в авто; 4.10 - Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организационная деятельность участников мероприятий); 12.0.1 - Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных переходов в границах пешеходных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, дорог, вело-дорожек и объектов инженерной и инженерной инфраструктур; размещение дорожных знаков (вышек) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; 12.0.2 - Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных знаков и указателей, предназначенных как составная часть благоустройства территории, общественных территорий.
- Разрешение на строительство № 77-181006-020241-2022 от 30.03.2022 г., выданно Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок сложить в соответствии с привлечением других лиц постройку (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий

наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м,

- жилое помещение, наименование: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж располагается: 9, номер подъезда (секция): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приземная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 26,81 кв.м, количество комнат: 2;

- условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м
условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м,
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,95 кв.м в количестве 7 шт.

наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м,
наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м,
наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м,
наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м,

- жилое помещения, наименование: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж располагается: 16, номер подъезда (секция): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приземная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 25,29 кв.м, количество комнат: 2;

условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м,
условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м,
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.

наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м,
наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м,
проектная площадь жилых помещений: 1,23 кв.м в количестве 1 шт.

наименование помещения: фойе, проектной площадью: 3,25 кв.м,
расположенные в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства) в Объекте долевого строительства с условным номером 39, 34, 133, 45, 28, 174, 68, 72, 128 отключено и специально работы не производится.

Условный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после осмотра завершенного строительства Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

4.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее – инвестционный план ЗПИФ недвижимости «Тимкофф Фонд Альтернативных Инвестиций») на Объект долевого строительства подпадает государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает у владельца инвестционных планов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тимкофф Фонд Альтернативных Инвестиций») с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объект долевого строительства приобретается

УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тимкофф Фонд Альтернативных Инвестиций»)».

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее – инвестционных планов ЗПИФ недвижимости «Тимкофф Фонд Альтернативных Инвестиций») при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписании Сторонами Передаточного акта

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет 498 422 933,48 (Четыреста девяносто восемь миллионов четыреста двадцать две тысячи девятьсот тридцать три рубля 48 копеек), НДС не облагается, и состоит из:

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 84 в размере 19 708 257,01 (Деятнадцать миллионов семьсот восемь тысяч двести тридцать семь рублей 01 копейка);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 128 в размере 36 716 332,27 (Тридцать шесть миллионов семьсот шестидесять тысяч триста тридцать два рубля 27 копеек);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 153 в размере 40 864 920,87 (Сорок миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать рублей 87 копеек);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 174 в размере 45 894 720,58 (Сорок пять миллионов девятьсот семьдесят два тысячи семьсот двадцать рублей 58 копеек);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 28 в размере 19 254 417,35 (Деятнадцать миллионов двести пятьдесят пять тысяч четыреста сорок шесть рублей 35 копеек);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 59 в размере 46 428 827,82 (Сорок шесть миллионов четыреста двадцать девять тысяч восемьсот двадцать семь рублей 82 копейки);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 65 в размере 23 762 737,82 (Двадцать три миллиона семьсот шестьдесят два тысячи семьсот тридцать семь рублей 82 копейки);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 68 в размере 26 599 612,23 (Двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто девять тысяч шестьсот двенадцать рублей 23 копейки);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 72 в размере 41 259 783,37 (Сорок один миллион двести пятьдесят девять тысяч семьсот восемьдесят три рубля 37 копеек);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 271 в размере 23 694 239,94 (Двадцать три миллиона девятьсот четыре тысячи двести тридцать девять рублей 94 копейки);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 315 в размере 28 583 006,73 (Двадцать восемь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи шесть рублей 73 копейки);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 350 в размере 45 471 206,44 (Сорок пять миллионов четыреста семьдесят одна тысяча двести рублей 44 копейки);

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 214 в размере 26 176 477,11 (Двадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч четыреста семьдесят семь рублей 11 копеек);

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 220 в размере 36 352 482,40 (Тридцать шесть миллионов триста пятьдесят два тысячи четыреста восемьдесят два рубля 40 копеек);

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 223 в размере 23 885 307,94 (Двадцать три миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч триста семь рублей 94 копейки);

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 225 в размере 20 268 629,65 (Двадцать миллионов двести шестьдесят восемь тысяч шестьсот двадцать девять рублей 65 копейки);

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующем порядке:

Цена Договора в размере 498 422 933,48 (Четыреста девяносто восемь миллионов четыреста двадцать две тысячи девятьсот тридцать три рубля 48 копеек) вносится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на счет эскроу, открытый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в ПАО «Сбербанк России», являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральным директором Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, местонахождение: 117997, Москва, ул. Вавилова, д.16, почтовый адрес: 117997, Москва, Вавилова, 19. Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК: 044325225, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, КПП: 773601001, ОКПО: 00032537, адрес электронной почты: escrow@sberrbank.ru, телефон: 8-800-200-86-03 (далее по тексту – «Эскроу-агент») на поение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных Ф3 № 214-ФЗ.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приземной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приземной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м. В случае отклонения Общей приземной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приземной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приземной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приземной площади больше чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, в размере 359 866,18 (Шестьсот шестидесять девять тысяч восемьсот шестьдесят шесть рублей 18 копеек). Общая приземная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными исследования земельного участка здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, внесенным действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.5. Если Общая приземная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с данными кадастрового инженера будет больше Проектной общей приземной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м., то УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подлежит возмещению разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.6. Если Общая приземная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с данными кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приземной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м., то УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возмещается разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА надлежащего счета в банк, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Обязанность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считается исполненной полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по взаимному согласию Сторон Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанной в настоящем пункте период: 5.1.1. начало периода - 01.11.2023 г.

5.1.2. окончание периода - не позднее 30.12.2023 г.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно вернуть Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.

5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнять все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается переходящим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.6. При условии подписания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается переходящим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (штраф) в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вернуть потребовать

- инженерия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые несет ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, а период с момента уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ исполнительного акта и передачи Объекта долевого строительства. В срок настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уведомленным от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного в 5.4 настоящего Договора.
- 5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
 - 5.9. Подписание Передаточного акта не является фактом поставки в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что соответствие качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получении ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передает Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Пени Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, возместить необходимые дополнительные соглашения в настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором размещаются Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключает с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и текущему обслуживанию Объекта недвижимости, в котором размещается Объект долевого строительства, принадлежащий территории, а также заключает соглашения о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, входящей в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

- 8.5. Указание УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при заключении с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.6. Осуществлять действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевания, подготовка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного исключительно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под объектами другой возведенной отдельно стоящей зданиями строительными сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с подготовкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.
- 9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформлена права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельца инвестиционных паях ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства в соответствии с предметом и условиями настоящего Договора, Стороны обязались провести свои взаиморасчеты в соответствии с требованиями Регистрирующего органа, а также сдать документацию и подписанные соответствующими документами.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Пени Договора, установленного разделом 4 настоящего Договора. Уступка права и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до

подписания Передаточного акта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставлять новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Пени Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступить права и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о составлении уступки прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последних внесенных изменений в ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Пени Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного соглашения ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомляет о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эксперт-агент в целях информирования Эксперт-агента о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требуется по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уплаты основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что при заключении настоящего Договора им были соблюдены все требования законодательства, установленные для порядка совершения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сделки право-правовой сделки, в том числе:
 - единственный исполнительный орган УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обладает полномочиями на подписание настоящего Договора и совершения действий по его государственной регистрации и исполнению;
 - получены одобрения настоящего Договора всеми органами, одобрение которых предусмотрено действующим законодательством и внутренними документами УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
 - отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь ограничениями на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне стеновых мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также права автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замены строительных материалов и оборудования, изменение расположения и монтажа электрических щитков, стеновых элементов, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии карнизов, пивотов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) коррективов в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не

являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства не изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае ссылки на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений многоквартирных строений/территорий, оном и дворов, вкл. утилиз., укрупненных, равнин, электрических вкл.тк, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/перустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельца инвестиционных паях ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА меры указанного пункта, ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Пени Договора.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.5. Любые штрафные санкции (неустойка, пеня, т.д.) по настоящему Договору оплачиваются за счет средств Объекта с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» и не могут оплачиваться за счет ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П».

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное неисполнение или своих обязательств, если неисполнение является следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возмещение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора таковыми обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, возникшие от воли Сторон, непосредственно повлекшие за исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой созданы возможности исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении в прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Три) месяца подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2 настоящего

- Договор.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ;
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения;
- 13.1.2. Уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ;
- 13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, взаимно информировать друг друга об изменениях своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других существенных изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору;
- 13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции;
- 13.4. Уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомления по адресу электронной почты или путем направления SMS-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15.3. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта;
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта;
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации;
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (включая внесение платы ЗПИФ недвижимости «Гиньякофф Фонд Альтернативных Инвестиций П» на Объект долевого строительства, уплачиваемых Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ;
- 14.5. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте gerabv.fortm.ru;
- 14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (два) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом,

- 14.7. Продолжения к настоящему Договору являющаяся его неотъемлемой частью:
 - Приложение № 1 – Подложный план;
 - Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства;
 - Приложение № 3 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 15.1. ЗАСТРОЙЩИК:
 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27»», 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11, ИНН 7703071061, КПП 770301001, ОГРН 1027739183230, р/счот 4070281043800095480 в ПАО СБЕРБАНК, к/счот 30101810400000000225, БИК 044525225, УИН: 1470658900.
 Адрес для направления корреспонденции: 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11.
- 15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
 Общество с ограниченной ответственностью «Гиньякофф Капитал» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Гиньякофф Фонд Альтернативных Инвестиций П», 125212, Москва, шоссе Галанинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 1901Н, ИНН 7743584530, КПП 774301001, ОГРН 1187746380138, р/счот 4070181010000001475 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва, к/счот 3010181020000000700, БИК 044523700, номер телефона +79115098217, адрес электронной почты info@royaloff.ru.
 Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: info@royaloff.ru, номер телефона +79110008217.
 Адрес для направления корреспонденции: 125212, Москва, шоссе Галанинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 1901Н.

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами уполномоченными квалифицированными электронными подписями

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3
 Приложение № 1
 к Договору участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1(к) от 01.08.2022 г.

Подложный план

Секция 2 Этаж 6



Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 2 Этаж 5



Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 2 Этаж 20



Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 2 Этаж 15



Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 2 Этаж 11



Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 1 Этаж 9



Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 1 Этаж 8



24

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 1 Этаж 7



25

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 1 Этаж 5



26

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 1 Этаж 24



27

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция I Этаж 20



28

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция I Этаж 16



29

Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция I Этаж 10



Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными
электронными подписями

30

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Пресненский вал 27-2 (д/а) от 01.08.2022 г.

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Готовность помещений:
 - Возведение внутренних перегородок
 - Выравнивание стен (грунтовка, штукатурка, грунтовка)
 - Обеспыливание потолка
 - Подготовка стен под финишную отделку (штукатурка, наклеивание стеклохолста, финишная штукатурка)
 - Устройство газорозлива в С/У, стояка в С/У
 - Устройство стояка с шумозащитой
2. Стяжочные Работы:
 - Установка внутриквартирных стяжочных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.д.) не производится
3. Инженерные Работы:
 - Вывод для освещения балконов и террас
 - Вывод кабелей под розетку кухни, электрощит, духовой шкаф
 - Вывод фреоновых проводов под кондиционер, над ванной дверью в комнату
 - Измельчитель пищевых отходов
 - Монтаж квартирного щита электроснабжения
 - Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой заглушек в местах установки сантехники
 - Разводка слаботоковых сетей (ТВ, интернет, домофон, умный дом)
 - Разводка электрики от квартирного щита до мест установки розеток и выключателей, проточного водонагревателя, с установкой гидроизоляции
 - Установка систем защиты от протечек с радиоканальными датчиками
 - Устройство замковых в стенах для монтажа теплого пола в санузлах, прихожей и кухне

31

Настоящий Перечень стрелочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подразделом организации и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
"Российская коллегия оценщиков"

**Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года
из реестра Некоммерческих партнерств
«Российская коллегия оценщиков»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению
Общества с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"
о том, что Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт" (г. Москва)
ИИН 772377065
является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия
оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года
и регистрационный № 771185.

Исполнительный директор  Т.В. Мironov

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

ОГРН 1207700000013 | ИНН 7701159733
12507878, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru
Тел.: (495) 463-74-35, (495) 343-97-93 | Факс: (495) 247-87-18

ИГ GVA | Федеральная служба по интеллектуальной собственности (ФИПС) | Банк Открытие (организационный филиал) Российский Фиделити | Банк Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков» (ИИН)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Амбров Александр Юрьевич
о том, что Амбров Александр Юрьевич
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» апреля 2013 г. и регистрационный номер 00270.
Добровольная присвоения права осуществления оценочной деятельности: нет
Присвоения права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет
Квалификационный аттестат:
1. №005231-1 от 24.06.2008. Оценка недвижимости. Действителен до 24.06.2012;
2. №0116784-2 от 22.03.2009. Оценка бизнеса. Действителен до 22.03.2012;
3. №0115817-2 от 05.10.2008. Оценка движимого имущества. Действителен до 05.10.2012.
Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 июля 2020 г.
Дата составления выписки 29 июля 2020 г.

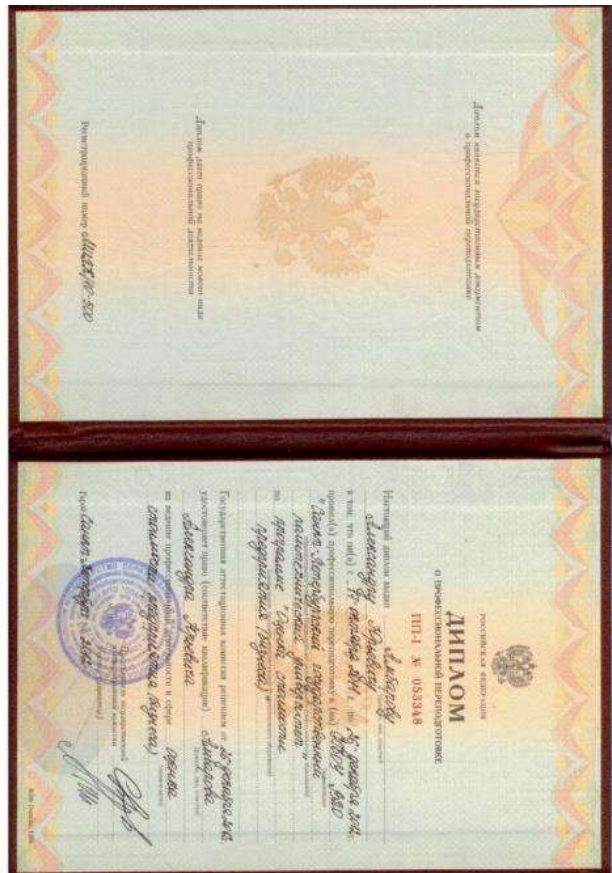
 В.В. Зорин

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018439-1, 22 января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по непрерывной оценочной деятельности
«Оценка недвижимости»
выдан Амброву Александру Юрьевичу
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»
от 22 января 20 21 г. № 185
Директор  А.С. Бунин
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 22 января 20 24 г.

012193-KA1



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
191 (сто девяносто один) лист

Печать/подпись

