ОТЧЕТ № 840/26

об оценке справедливой стоимости имущественных прав

Дата оценки по состоянию на: «25» августа 2026 г.

г. Москва 2026 г.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 1 из 172

115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 840/26

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 54 от «24» августа 2026 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС» от «26» января 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 840/26 и Приложений, составленных «25» августа 2026 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте 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, в том числе:** - 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 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 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 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, - 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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 2 из 172

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

Перевал-Карта Дивизк 29.08.2024 16:24:37 GMT+03:00
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 3 из 172

	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 декларациейм: 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,

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 4 из 172

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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 5 из 172

	- 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

Передан через Диадок 23.08.2021 07:21 GMT+03:00
9bc6f157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 6 из 172

	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, 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. В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.
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	«25» августа 2026 г.
Дата осмотра	«24» августа 2026 г.
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «24» августа 2026 г.- «25» августа 2026 г.
Дата составления Отчета	«25» августа 2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ 840/26 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

Используемые стандарты оценки

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	от 01.01.2013 г.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 7 из 172

№ 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	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	29 440 393	Не применялся	29 440 393
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	39 146 896	Не применялся	39 146 896
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	36 830 164	Не применялся	36 830 164
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	42 007 992	Не применялся	42 007 992

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 8 из 172

№ 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**	
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	58 430 460	Не применялся	58 430 460
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	29 440 393	Не применялся	29 440 393
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	66 723 314	Не применялся	66 723 314

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 9 из 172

№ 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**	
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	63 566 306	Не применялся	63 566 306
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	Не применялся	27 263 970	Не применялся	27 263 970
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	Не применялся	52 013 158	Не применялся	52 013 158
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	Не применялся	33 330 678	Не применялся	33 330 678

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 10 из 172

№ 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**	
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	Не применялся	27 263 970	Не применялся	27 263 970
13	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларациейм: 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	56 852 008	Не применялся	56 852 008
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	Не применялся	39 438 158	Не применялся	39 438 158

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 11 из 172

№ 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**	
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	Не применялся	53 415 132	Не применялся	53 415 132
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	Не применялся	46 955 702	Не применялся	46 955 702
	Итого:		**702 118 694**		**702 118 694**

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 12 из 172

№ 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**	
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	Не применялся	24 291 297	Не применялся	24 291 297
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	27 263 970	Не применялся	27 263 970
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	41 131 023	Не применялся	41 131 023
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	24 291 297	Не применялся	24 291 297

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 13 из 172

№ 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**	
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	25 818 450	Не применялся	25 818 450
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	58 430 460	Не применялся	58 430 460
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	25 818 450	Не применялся	25 818 450
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	57 982 053	Не применялся	57 982 053

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00,
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 14 из 172

№ 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	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	55 868 980	Не применялся	55 868 980
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	62 038 642	Не применялся	62 038 642
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	63 942 384	Не применялся	63 942 384
	Итого:		**466 877 006**		**466 877 006**

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 15 из 172

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,	702 118 694
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	466 877 006
Итого:	**1 168 995 700**

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 168 995 700 (один миллиард сто шестьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто пять тысяч семьсот) рублей (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик: _____ **А.Ю. Амбаров**

Заключение и отчет утвердил
Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт» **М.С. Сидоренко**

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 16 из 172

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 18
1.1 Основание для проведения оценки 18
1.2 Задание на оценку 18
1.3 Применяемые стандарты оценки 25
1.4 Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное 26
1.5 Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) 26
1.6 Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку 26
1.7. Сведения о Заказчике оценки 27
1.8 Сведения об Оценщике 27
1.9 Основные факты и выводы 28
1.10 Общая информация, идентифицирующая объект оценки 28
1.11 Пределы применения полученных результатов 42
1.12 Определение вида оцениваемой стоимости 43
1.13 Последовательность определения стоимости объекта оценки 43
1.14 Классификация основных средств 44
1.15 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 45

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46
2.1. Общее описание жилого комплекса 46
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки 47
2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки 60

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 61
3.1 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 61
3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости 64
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 66
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 68
3.5 Анализ ликвидности объекта оценки 76

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 77

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 78
5.1 Затратный подход 78
5.2. Сравнительный подход 78
5.3. Доходный подход 79
5.4 Выводы 79

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 80
6.1. Описание объектов-аналогов 82
6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода 107

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 108

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 118

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ 119
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 119
Приложения 119

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 17 из 172

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 54 от «24» августа 2026 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС» от «26» января 2022 года.

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.1

Объекты 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:** - 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 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 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 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, - 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

Передан через Диадок 25.08.2026 15:20 GMT+03:00
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 18 из 172

	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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 19 из 172

	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 декларациейм: 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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 20 из 172

	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,

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 21 из 172

	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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 22 из 172

	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, 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. В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.
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 «Т-Капитал Репаблик РЕДС», 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 справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 23 из 172

Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Третьи лица
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	Предпосылки стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «25» августа 2026 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«25» августа 2026 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «24» августа 2026 г. – «25» августа 2026 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «24» августа 2026 г. Доступ на строительную площадку закрыт.
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 м материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1(кв) от 01.08.2022 г. Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022
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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 24 из 172

1.3 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.

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.

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 2022, которые введены в действие с 15 ноября 2023 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: www.sroroo.ru.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 25 из 172

1.4 Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

1. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются;
2. Представленный к оценке объект оценки не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременен залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Объем данных с учетом содержания информации и ее существенности заверен Заказчиком.

1.5 Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

Отсутствуют.

1.6 Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 26 из 172

1.7. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» (ООО «Т-Капитал»), ИНН 7743304530, адрес места нахождения: 125040, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Грузинский Вал, дом 7, ОГРН 1197746380138, действующее на основании лицензии № 21-000-1-01027 от 03.09.2019 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной Банком России. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС»

1.8 Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50032/26 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 14.05.2026 г. Период действия с 29.05.2026 г. по 28.05.2027 г. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору №№130/25/134/982 от 24.11.2025 г. Страховая сумма составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 13.12.2025 г. по 12.12.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 7 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 27 из 172

1.9 Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 840/26
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 54 от «24» августа 2026 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС» 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 «Т-Капитал Репаблик РЕДС»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«25» августа 2026 г.
Дата осмотра имущества	«24» августа 2026 г.
Период проведения оценки	Оценка производилась «24» августа 2026 г.- «25» августа 2026 г.
Дата составления отчета	«25» августа 2026 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.10 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

Объекты 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:** - 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 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 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 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

Версия документа: 25.08.2026 13:36:16 GMT+03:00
9bc61137-810b-4360-84de-1285b0fa8ee4
Страница 28 из 172

	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, - 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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 29 из 172

	- 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 декларациейм: 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,

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 30 из 172

	- 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:

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 31 из 172

	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,

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 32 из 172

	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, 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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 33 из 172

	площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м. В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.
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 «Т-Капитал Репаблик РЕДС», 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 объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, не введены в эксплуатацию и находятся в стадии строительства)
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено

№ п/п	*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*				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	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	29 440 393	Не применялся	29 440 393
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	39 146 896	Не применялся	39 146 896

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 34 из 172

№ п/п	*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*				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**	
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	36 830 164	Не применялся	36 830 164
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	42 007 992	Не применялся	42 007 992
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	58 430 460	Не применялся	58 430 460
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	29 440 393	Не применялся	29 440 393

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 35 из 172

№ п/п	*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*				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**	
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	66 723 314	Не применялся	66 723 314
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	63 566 306	Не применялся	63 566 306
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	Не применялся	27 263 970	Не применялся	27 263 970

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 36 из 172

№ п/п	*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*				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**	
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	Не применялся	52 013 158	Не применялся	52 013 158
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	Не применялся	33 330 678	Не применялся	33 330 678
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	Не применялся	27 263 970	Не применялся	27 263 970

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 37 из 172

№ п/п	*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*				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**	
13	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларациейм: 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	56 852 008	Не применялся	56 852 008
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	Не применялся	39 438 158	Не применялся	39 438 158
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	Не применялся	53 415 132	Не применялся	53 415 132

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 38 из 172

№ п/п	*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*				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**	
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	Не применялся	46 955 702	Не применялся	46 955 702
			702 118 694		**702 118 694**

№ 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**	
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	Не применялся	24 291 297	Не применялся	24 291 297
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	27 263 970	Не применялся	27 263 970

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 39 из 172

№ 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**	
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	41 131 023	Не применялся	41 131 023
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	24 291 297	Не применялся	24 291 297
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	25 818 450	Не применялся	25 818 450
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	58 430 460	Не применялся	58 430 460

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 40 из 172

№ 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**	
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	25 818 450	Не применялся	25 818 450
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	57 982 053	Не применялся	57 982 053
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	55 868 980	Не применялся	55 868 980

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 41 из 172

№ 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	
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	62 038 642	Не применялся	62 038 642
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	63 942 384	Не применялся	63 942 384
			466 877 006		**466 877 006**

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,	702 118 694
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	466 877 006
Итого:	**1 168 995 700**

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 168 995 700 (один миллиард сто шестьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто пять тысяч семьсот) рублей (НДС не облагается)

1.11 Пределы применения полученных результатов

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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 42 из 172

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.

1.12 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.

1.13 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;

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 43 из 172

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.

1.14 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).

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 44 из 172

1.15 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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 45 из 172

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 Жилые дома в эксплуатацию не введены.

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 камины 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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 46 из 172

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 «Т-Капитал Репаблик РЕДС», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Т-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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 47 из 172

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, 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	Имущественные права	15	1	48,72
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	6	2	69,34
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	6	1	31,32

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 48 из 172

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, 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	20	3	82,06
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	7	3	95,98
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	10	1	30,78

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 49 из 172

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, 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	20	2	75,5
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	8	1	38,67
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	5	1	30,78

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 50 из 172

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, условный номер в соответствии с проектной декларациейм: 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	24	3	83,28
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	8	1	46,68
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	9	2	77,76

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 51 из 172

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, 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	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**
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	2	студия	26,99
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	4	студия	30,78

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 52 из 172

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**
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	9	1	48,83
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	14	1	26,99
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	3	1	26,86
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	5	2	69,34

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00,
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 53 из 172

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**
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	5	студия	26,86
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	7	1	68,74
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	8	2	65,92

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 54 из 172

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**
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	9	2	74,19
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	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 «Т-Капитал Репаблик РЕДС», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Т-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.

Передан через Диадок 25.08.2023 16:21 GMT+03:00, 9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4 Страница 55 из 172

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 «Т-Капитал Репаблик РЕДС». 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.

Таблица 2.3 Балансовая стоимость.

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

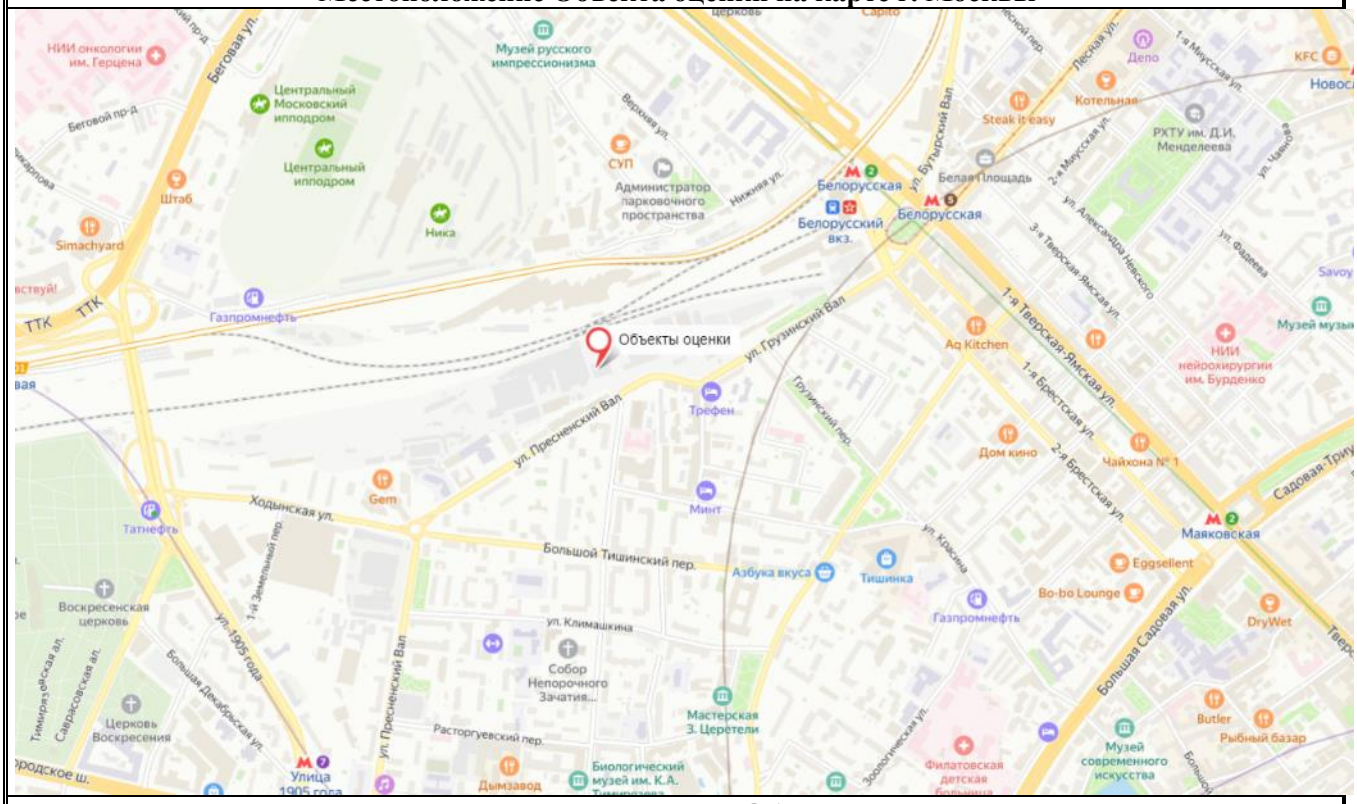
Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

Поскольку объекты оценки по факту представляют собой строящиеся квартиры, износ и устаревания объектов оценки отсутствуют.

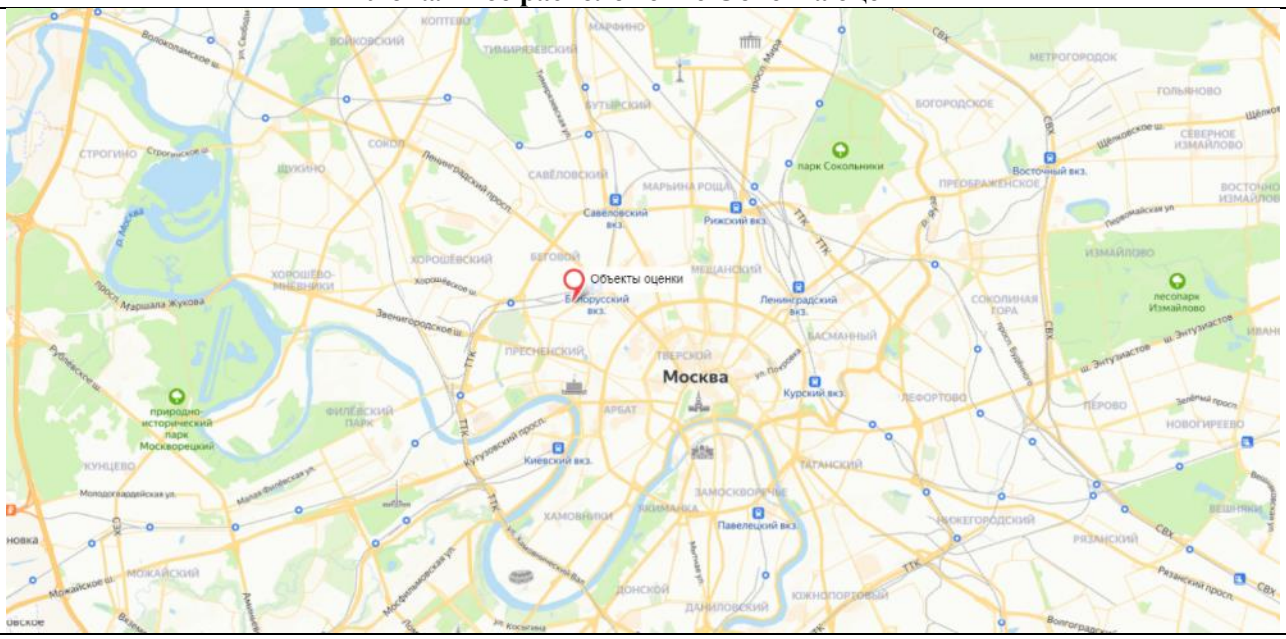
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 56 из 172

2.3. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Локальное расположение Объекта оценки



Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 57 из 172

Фото строительной площадки[2]

[2] Доступ на площадку закрыт

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 58 из 172

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 59 из 172

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 расстонии 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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 60 из 172

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 стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

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. Итоги июня 2026 г[3].

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП увеличился до +1,1% г/г после +0,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,3% г/г (по итогам 2 квартала 2026 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +0,9% г/г).

2. Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г). Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2026 года».

3. Объём строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

4. Положительная динамика объёмов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объёмы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г

[3] https://www.economy.gov.ru/material/file/download/05cca5fd90a82c61b3dd9c515896cf66/2026_07_28.pdf

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00; 9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 61 из 172

в мае, автомобильного – +5,7% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

6. В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года). Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

Объём платных услуг населению1 в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года). Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

7. На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года). Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г после +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% г/г в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность															
ВВП	**0,3**	**0,9**	**1,1**	**0,3**	**1,3**	**-0,2**	**1,9**	**-1,0**	**-1,7**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	**1,0**	**1,3**	**4,9**
Сельское хозяйство	**-0,8**	**-1,5**	**-2,9**	**-0,2**	**-0,5**	**0,2**	**-0,5**	**0,4**	**1,1**	**4,9**	**12,0**	**3,8**	**1,4**	**0,6**	**-3,3**
Строительство	**-5,0**	**-1,6**	**3,5**	**-4,4**	**-5,0**	**-10,0**	**-1,9**	**-14,0**	**-16,0**	**2,5**	**2,3**	**1,3**	**1,9**	**5,8**	**3,8**
Оптовая торговля	**1,0**	**2,4**	**2,7**	**2,1**	**2,3**	**-0,5**	**8,0**	**-1,7**	**-9,1**	**-3,0**	**-2,4**	**-2,7**	**-4,4**	**-2,6**	**6,3**
Суммарный оборот	**4,8**	**6,0**	**6,0**	**6,4**	**5,7**	**3,6**	**5,7**	**2,4**	**2,4**	**4,2**	**5,3**	**4,6**	**3,6**	**3,2**	**7,1**
Розничная торговля	5,4	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,6	2,4	1,7	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,4	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	**-0,6**	**2,5**	**1,9**	**2,1**	**3,4**	**-3,6**	**-2,9**	**-1,8**	**-6,0**	**-0,7**	**-0,4**	**-1,6**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	6,8	5,1	6,1	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7	-2,6
Инвестиции в основной капитал	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-14,3**	**-**	**-**	**-**	**-2,3**	**-5,3**	**-4,3**	**-1,0**	**6,5**	**8,4**
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1
Индекс потребительских цен	**5,8**	**5,6**	**6,0/5,9[1]**	**5,3**	**5,6**	**5,9**	**5,9**	**5,9**	**6,0**	**5,6**	**6,6**	**8,3**	**9,8**	**10,1**	**9,5**
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,1	8,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-2,8	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	1,6	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 62 из 172

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2[2]	-	-	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата															
рублей	108 123[2]	-	-	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3[2]	-	-	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,7	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *В июне 2026 г / по состоянию на 27 июля 2026 г.*
[2] *В январе-мае 2026 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	**-0,5**	**-1,9**	**-2,4**	**-2,7**	**-0,4**	**0,8**	**1,0**	**0,9**	**0,5**	**-1,6**	**-0,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**
добыча угля	-0,4	4,7	7,4	6,3	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0
добыча металлических руд	2,6	3,8	1,5	4,2	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	0,9	7,5	-1,8	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,2	0,7	3,6	-4,7	3,4	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3
Обрабатывающие производства	**0,7**	**2,0**	**2,6**	**0,5**	**3,1**	**-0,7**	**3,0**	**-2,8**	**-3,0**	**3,6**	**4,3**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**
пищевая промышленность	**0,7**	**1,6**	**1,8**	**1,3**	**1,4**	**-0,2**	**3,1**	**-1,0**	**-3,0**	**-0,5**	**0,2**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**
в т.ч.															
пищевые продукты	1,3	1,8	1,8	1,9	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2
напитки	-2,2	-0,2	1,5	-0,4	-1,8	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1
табачные изделия	-1,7	2,2	3,2	-4,8	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4
лёгкая промышленность	**-3,2**	**1,8**	**4,1**	**-0,1**	**1,4**	**-8,2**	**-3,0**	**-9,4**	**-13,1**	**-3,5**	**-2,8**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**
в т.ч.															
текстильные изделия	0,3	2,1	2,2	2,5	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0
одежда	-6,3	1,1	4,4	-1,1	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0
кожа и изделия из неё	0,4	3,5	7,4	-2,3	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5
деревообрабатывающий комплекс	**-7,3**	**-4,8**	**-3,6**	**-5,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,8**	**-8,9**	**-14,4**	**-5,1**	**-8,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	0,2	1,0	1,6	-1,8	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0
бумага и бумажные изделия	-8,9	-7,5	-6,9	-7,7	-7,8	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,5	-7,7	-3,9	-12,5	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	**-7,7**	**-14,8**	**-21,7**	**-13,5**	**-9,2**	**-0,5**	**0,8**	**-1,8**	**-0,6**	**-0,4**	**-0,2**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**
химический комплекс	**1,7**	**2,8**	**2,8**	**3,8**	**1,9**	**0,4**	**1,9**	**0,5**	**-1,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,5	-1,3	0,0	-1,4	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	16,5	12,3	22,2	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	4,3	3,8	4,8	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-6,3**	**-2,7**	**0,1**	**-4,5**	**-4,1**	**-10,9**	**-7,5**	**-12,3**	**-13,9**	**-8,3**	**-7,4**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 63 из 172

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
металлургический комплекс	-3,6	-0,6	1,6	-3,8	0,9	-7,2	-5,5	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3
в т.ч.															
металлургия	-9,3	-8,6	-3,4	-12,8	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5
готовые металлические изделия	8,8	17,0	12,7	15,8	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4
машиностроительный комплекс	9,2	12,7	17,0	8,0	14,7	5,4	11,7	1,5	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	4,3	3,6	14,0	0,0	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4
электрооборудование	-2,5	1,6	7,7	-4,8	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	-2,5	-9,0	-1,8	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	1,4	13,8	28,4	18,1	-1,8	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5
прочие транспортные средства и оборудование	32,6	38,8	38,0	24,7	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8
прочие производства	-0,3	1,8	8,8	1,7	-5,0	-2,4	-1,4	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2
в т.ч.															
мебель	1,3	6,9	12,0	10,4	-0,6	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3
прочие готовые изделия	2,7	3,2	7,0	0,5	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,3	0,2	8,4	-0,1	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,9	-0,8	-1,4	-2,2	0,9	3,8	0,1	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	-1,3	-1,2	-3,4	0,9	-3,8	-2,4	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: 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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 64 из 172

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 65 из 172

3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Скидка на торг (уторговывание). Разница между ценой, указанной в объявлении о продаже, и ценой фактической сделки. Продавцы почти всегда закладывают в объявление «запас на торг», поэтому цены предложения систематически выше цен сделок. Корректировка приводит цену каждого аналога к вероятной цене реальной сделки и всегда понижающая. Её величина зависит от сегмента, ликвидности объекта и состояния рынка: в период спада и низкого спроса скидка на торг растёт, при ажиотажном спросе — сокращается. Это первая поправка, которую применяют к аналогам, ещё до всех остальных.

Вид права и обременения. Учитывает объём и «чистоту» передаваемых прав. Полное право собственности без ограничений — база сравнения. Наличие обременений (ипотека/залог, договор аренды или найма, сервитут, рента, зарегистрированные и не выписанные жильцы, несовершеннолетние собственники, арест) снижает ликвидность и цену, так как усложняет и удлиняет сделку и несёт риски для покупателя. Чем существеннее обременение, тем больше понижающая поправка.

Долевая собственность. Доля в праве на квартиру стоит дешевле, чем пропорциональная часть от цены квартиры целиком. Причины — ограниченная ликвидность (узкий круг покупателей), необходимость согласования с сособственниками, преимущественное право выкупа, сложности пользования и распоряжения. Чем меньше доля и чем хуже отношения между сособственниками, тем глубже дисконт; доля, позволяющая выделить изолированную комнату, дисконтируется меньше.

Переход с первичного рынка на вторичный. Поправка при сопоставлении новостройки и вторичного жилья. Даже юридически новая квартира после первой перепродажи переходит в категорию «вторички» и в среднем теряет в цене относительно аналогичной квартиры от застройщика (или наоборот — в зависимости от рынка и наличия льготной ипотеки на первичку). Фактор отражает разницу в спросе, доступных программах кредитования и покупательском восприятии «новое против бывшего в употреблении».

Местоположение. Комплексный и один из самых весомых факторов. Включает субъект/город, район и микрорайон, престижность и репутацию локации, экологию (близость к промзонам, свалкам, оживлённым трассам либо, наоборот, к паркам и воде), обеспеченность социальной инфраструктурой (школы, детсады, поликлиники, магазины). Одинаковые по характеристикам квартиры в разных районах могут отличаться в цене в разы, поэтому аналоги стараются подбирать в той же локации, а поправку применяют при вынужденном выходе за её пределы.

Транспортная доступность. Удобство и время в пути до ключевых точек: близость и количество остановок общественного транспорта, расстояние до метро (в городах с метрополитеном пешая доступность станции — сильный ценообразующий фактор), выезды на магистрали, наличие пробок, удалённость от центра. Чем лучше доступность, тем выше цена; поправка корректирует различие между аналогом и объектом оценки.

Состояние и окружение дома, благоустройство. Внешний вид и содержание самого здания (фасад, подъезд, чистота, состояние после капремонта) и придомовой территории: благоустроенный озеленённый двор, парковка, детские и спортивные площадки, а также характер окружающей застройки. Ухоженный дом в благоустроенном квартале ценится выше, чем аналогичная квартира в запущенном доме или в неблагоприятном окружении.

Охрана и безопасность. Наличие элементов защиты и контроля доступа: закрытая огороженная территория, консьерж или пост охраны, видеонаблюдение, домофон, шлагбаум, контроль въезда. Повышают комфорт и субъективное чувство безопасности, что отражается в более высокой цене; отсутствие этих опций у одного из сравниваемых объектов компенсируется поправкой.

Материал стен / тип дома. Конструктивный тип здания: кирпичный, монолитный, монолитно-кирпичный, панельный, блочный, деревянный и др. Влияет на теплоизоляцию, шумоизоляцию, микроклимат, долговечность, свободу перепланировки и в целом на престиж и ликвидность. Кирпичные и монолитные дома традиционно ценятся выше панельных, что и учитывает корректировка.

Этажность дома. Общая высотность здания (малоэтажный, среднеэтажный, многоэтажный). Влияет на восприятие комфорта, плотность проживания, нагрузку на лифты и инженерию, а также на архитектурный класс дома. Предпочтения рынка различаются по сегментам, и поправка отражает разницу между аналогом и оцениваемым объектом по этому признаку.

Физический износ дома. Возраст здания и техническое состояние несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, кровли, фасада. С износом растут эксплуатационные риски и затраты, снижается остаточный срок службы — и цена. Новый или недавно капитально отремонтированный дом получает преимущество перед старым, изношенным домом того же типа.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 66 из 172

Наличие лифта. Отдельная корректировка на лифт. Учитывает наличие/отсутствие лифта (критично для средних и верхних этажей), его количество и тип (пассажирский, грузовой). Отсутствие лифта в многоэтажном доме резко снижает привлекательность квартир на высоких этажах, что и отражает поправка.

Этаж расположения квартиры. Поправка на этаж. Первый этаж обычно дешевле из-за шума, доступности для посторонних, вида из окон и сырости; последний — из-за рисков протечек кровли и работы лифта. Средние этажи, как правило, наиболее ликвидны и дороги. Поправка выравнивает различие аналога и объекта по положению квартиры в доме.

Общая площадь квартиры. Зависимость цены 1 кв. м от площади нелинейная и описывается степенной функцией: с ростом общей площади удельная цена метра снижается. Небольшие квартиры дороже в пересчёте на метр (выше спрос, ниже итоговый бюджет покупки), крупные — дешевле за метр из-за узости круга покупателей. Поэтому при сравнении объектов разной площади корректировку на площадь применяют именно к удельной стоимости.

Количество комнат. Число изолированных жилых комнат при близкой общей площади. Влияет на функциональность планировки и круг потенциальных покупателей (семьи разного состава). Квартира с более удачным соотношением числа комнат и площади при прочих равных ликвиднее; поправка учитывает эту разницу.

Изолированность / смежность комнат. Корректировка на смежные или изолированные комнаты. Изолированные комнаты (каждая с отдельным входом из коридора) удобнее и ценятся выше смежных (проходных), где вход в одну комнату идёт через другую. Смежно-изолированные планировки занимают промежуточное положение. Фактор отражает разницу в удобстве планировки.

Площадь кухни. Отдельная поправка на площадь кухни. Кухня — одна из наиболее значимых зон квартиры. Просторная кухня (позволяющая совместить готовку и столовую/гостиную зону) заметно повышает привлекательность, тогда как малогабаритная кухня в старых домах — типичный понижающий фактор. Корректировка выравнивает различие аналогов по этому параметру.

Высота потолков. Корректировка на высоту потолка. Высокие потолки создают ощущение простора и объёма, ценятся выше стандартных; низкие потолки (характерные для части типовых серий) — понижающий фактор. Особенно значим в квартирах бизнес- и премиум-класса.

Тип и количество санузлов. Раздельный или совмещённый санузел, один или несколько. Раздельный санузел удобнее для семьи, наличие второго (гостевого) санузла — преимущество для больших квартир. Совмещённый единственный санузел в многокомнатной квартире — минус. Поправка отражает эти различия в удобстве.

Балкон / лоджия. Наличие или отсутствие балкона либо лоджии. Дополнительное пространство для хранения, отдыха или остекления/утепления повышает цену. Лоджия обычно ценнее балкона (капитальнее, теплее, функциональнее), застеклённая — ценнее открытой. Отсутствие любой из этих опций компенсируется понижающей поправкой к аналогу с балконом.

Класс качества отделки и инженерного оборудования. Уровень отделки и инженерии квартиры — фактически качество и состояние ремонта. Градация обычно от «без отделки»/черновой через «эконом» и «стандарт» к «улучшенному» и «премиум»/дизайнерскому. Чем выше класс и качество применённых материалов и инженерных решений, тем выше цена. Один из самых заметных факторов между внешне похожими квартирами.

Износ отделки и инженерных коммуникаций. Отдельная поправка на износ внутренней отделки и коммуникаций. Дополняет фактор класса качества: даже дорогой ремонт со временем изнашивается и морально устаревает. Учитывает фактическое состояние (свежий ремонт против требующего обновления), необходимость и стоимость приведения квартиры в товарный вид.

Обеспеченность инженерными коммуникациями. Наличие и состояние коммуникаций квартиры — водоснабжение, канализация, отопление (центральное/индивидуальное), газ или электроплита, горячая вода, электроснабжение достаточной мощности, а также телекоммуникации. Полная обеспеченность современными исправными коммуникациями повышает цену; отсутствие или устаревшее состояние отдельных систем — понижает.

Наличие мебели и бытовой техники. Поправка на укомплектованность квартиры мебелью и техникой. Квартира, продаваемая с встроенной кухней, шкафами, бытовой техникой, стоит дороже пустой, поскольку покупатель экономит на обустройстве. Величина поправки зависит от количества, состояния и ликвидности остающегося имущества.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 67 из 172

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости[4]

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 090	+11%	2 450	+3%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	3 242	+3%	1 626	+3%
Средняя площадь, м²	175	-1%	111	+1%
Средняя стоимость, млн руб.	566	+2%	181	+5%
Спрос	**Класс делюкс**	**Динамика****	**Класс премиум**	**Динамика****
Количество сделок, шт.	110	-35%	520	-27%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	2 859	+3%	1 399	+9%
Средняя площадь, м²	153	+2%	95	-13%
Средняя стоимость, млн руб.	437	+5%	133	-6%

* I пол. 2026 г. / IV кв. 2025 г.
** I пол. 2026 г. / I пол. 2025 г.
*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема предложения на первичном рынке

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

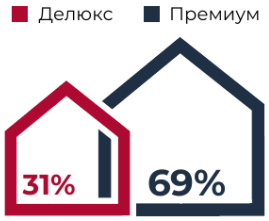
Предложение

По итогам I пол. 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось около 3,5 тыс. квартир и апартаментов, что на 5% выше показателя конца прошлого года и на 9% выше уровня I пол. 2025 г. На фоне выхода новых пулов лотов и медленного темпа их поглощения на первичном рынке сохраняется рекордный объем предложения.

[4] https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

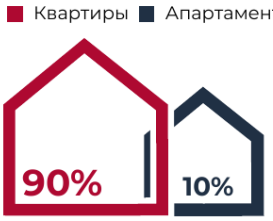
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00; 9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 68 из 172

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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

19%	24%	27%	9%	21%
Начало работ	Возведение наземной части	Фасадные работы	Внутренние работы/отделка	Сдан

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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

21%	31%	26%	12%	10%
Начало работ	Возведение наземной части	Фасадные работы	Внутренние работы/отделка	Сдан

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Несмотря на коррекцию спроса, в сегменте элитных новостроек наблюдается высокая девелоперская активность – всего за первые 6 месяцев 2026 г. стартовали продажи 11 новостроек, а также новой очереди в рамках уже реализуемого проекта. Это значение практически сопоставимо с годовым уровнем 2024 г. (12 новых проектов), а также более чем в 1,5 раза превышает показатель 2025 г. (7 новых проектов).

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	0,6%	9,3%	8,0%	1,1%	0,2%	0,1%
100–150 м²	0,0%	1,2%	6,2%	9,5%	5,6%	3,9%
150–200 м²	0,0%	0,0%	2,4%	5,3%	6,8%	14,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	1,7%	9,5%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%	0,6%	13,2%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

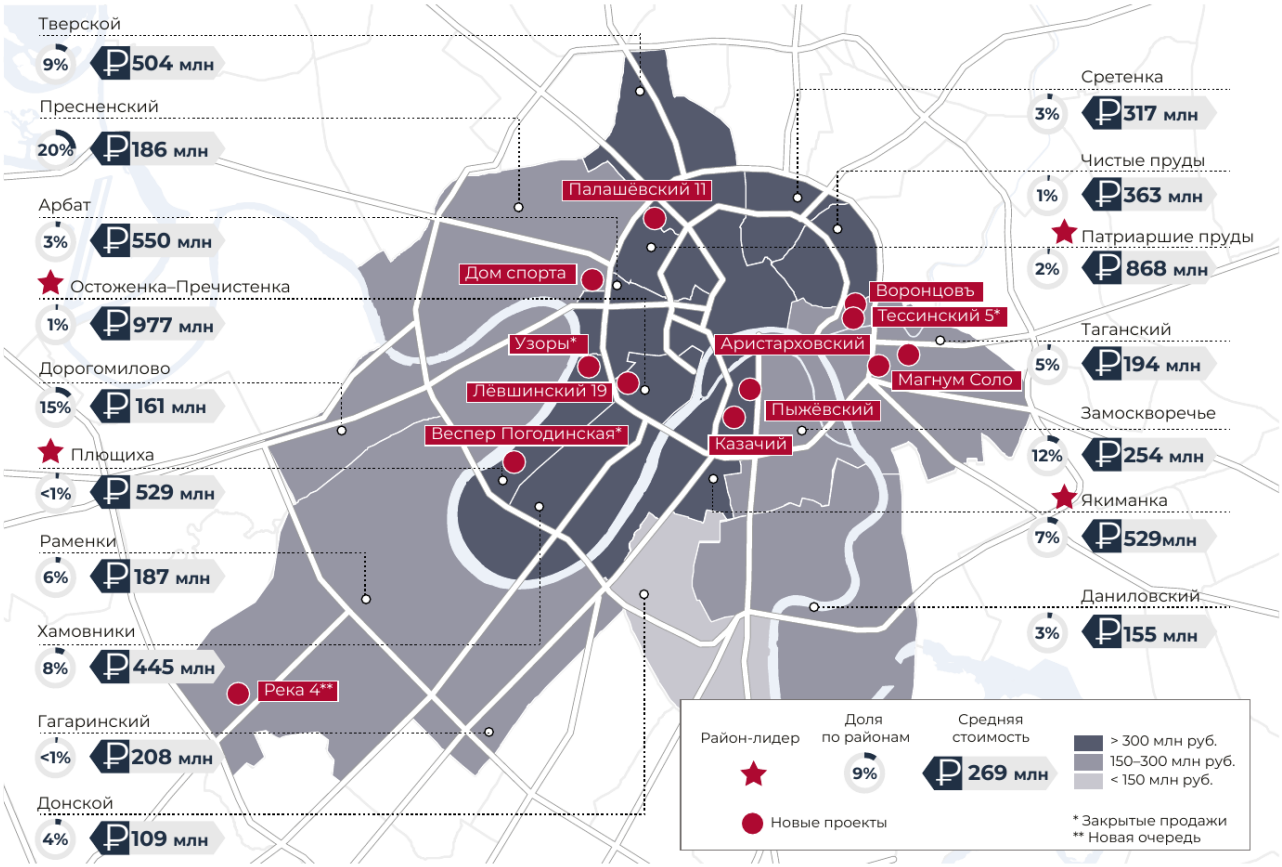
Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	4,0%	4,5%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,3%	23,6%	12,5%	4,6%	1,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	0,3%	5,6%	11,7%	6,6%	4,9%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,3%	2,0%	2,6%	8,4%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	6,5%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 69 из 172

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Комплексы, в которых начались продажи в I пол. 2026 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недви-жимости	Количество лотов по проекту, шт.	Старт продаж	Наличие отделки
Дом спорта	Дружинниковская ул., 18 (Пресненский)	Делюкс	Capital Group	Квартиры	92	Январь 2026	Без отделки
Магнум Соло	Александра Солженицына ул., 23Б (Таганский)	Премиум	Magnum	Квартиры	21	Январь 2026	Без отделки
Тессинский 5	Тессинский пер., 5 (Таганский)	Премиум	Element Development	Квартиры	146	Февраль 2026	Без отделки
ВоронцовЪ	Обуха пер., 3 (Таганский)	Делюкс	Развитие	Квартиры	75	Февраль 2026	Без отделки
Узоры	2-й Вражский пер., 8 (Хамовники)	Делюкс	Capital Group	Квартиры	73	Март 2026	Без отделки
Пыжёвский	Пыжевский пер., 5 (Якиманка)	Делюкс	Tekta Group	Квартиры	74	Апрель 2026	Без отделки/ Финишная
Палашёвский 11	Б. Палашевский пер., 11 (Патриаршие пруды)	Делюкс	Sminex	Квартиры	52	Апрель 2026	Без отделки
Лёвшинский 19	Б. Лёвшинский пер., 19 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	Трансстройинвест	Квартиры	16	Апрель 2026	Без отделки
Аристарховский	Аристарховский пер., 6 (Таганский)	Премиум	Развитие	Квартиры	55	Май 2026	Без отделки
Казачий	1-й Казачий пер., 10 (Якиманка)	Делюкс	MR Group	Квартиры	76	Июнь 2026	Без отделки
Веспер Погодинская	Погодинская ул., 24 (Плющиха)	Делюкс	Vesper	Квартиры	64	Июнь 2026	Финишная
Новые очереди, корпуса							
Река (оч. 4)	Лобачевского ул.(Раменки)	Премиум	Донстрой	Квартиры	245	Апрель 2026	Без отделки

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

За первые 6 месяцев 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было реализовано порядка 630 лотов, что на 29% ниже результата I пол. 2025 г. На фоне высокой базы 2024–2025 гг. первичный рынок элитной жилой недвижимости вступает в фазу спокойного развития, которая

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 70 из 172

определяет его зрелость и устойчивость – цены продолжают расти, а девелоперы – выводить новые проекты. Несмотря на умеренные показатели спроса в первые 3 месяца 2026 г., связанные преимущественно со структурной перестройкой сегмента и отчасти с традиционной сезонностью, во II кв. 2026 г. покупательская активность выросла – по состоянию на конец июня в сегменте уже был реализован сопоставимый с январем-мартом объем сделок.

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	3,5%	9,7%	11,5%	2,7%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	7,1%	7,1%	8,8%	6,2%	1,8%
150–200 м²	0,0%	0,9%	4,4%	1,8%	4,4%	9,7%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,9%	9,7%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	8,0%

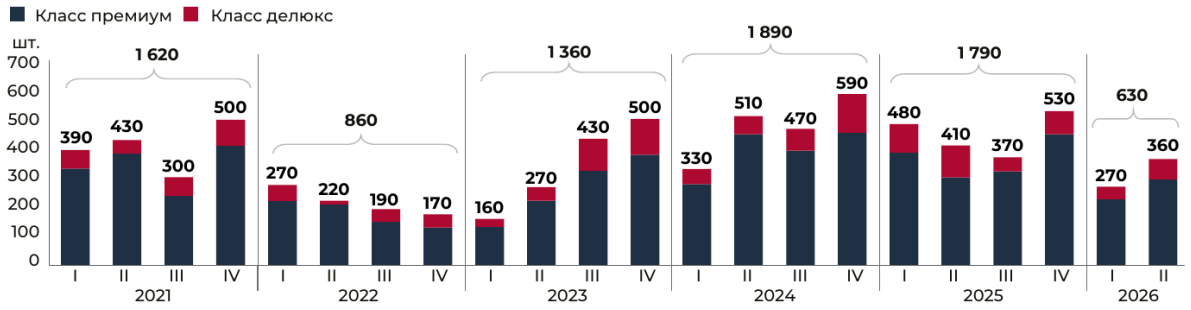
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	14,5%	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	1,9%	31,7%	10,4%	0,8%	0,6%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,5%	10,2%	6,7%	3,3%	2,7%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,6%	2,1%	2,5%	3,3%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	3,1%

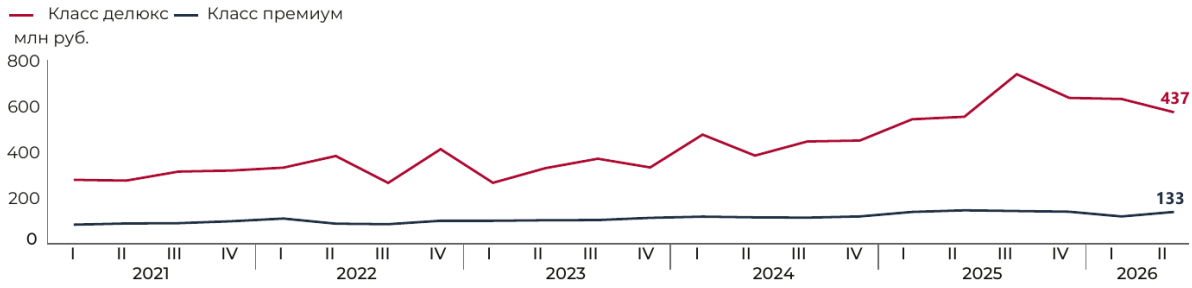
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика среднего бюджета сделки



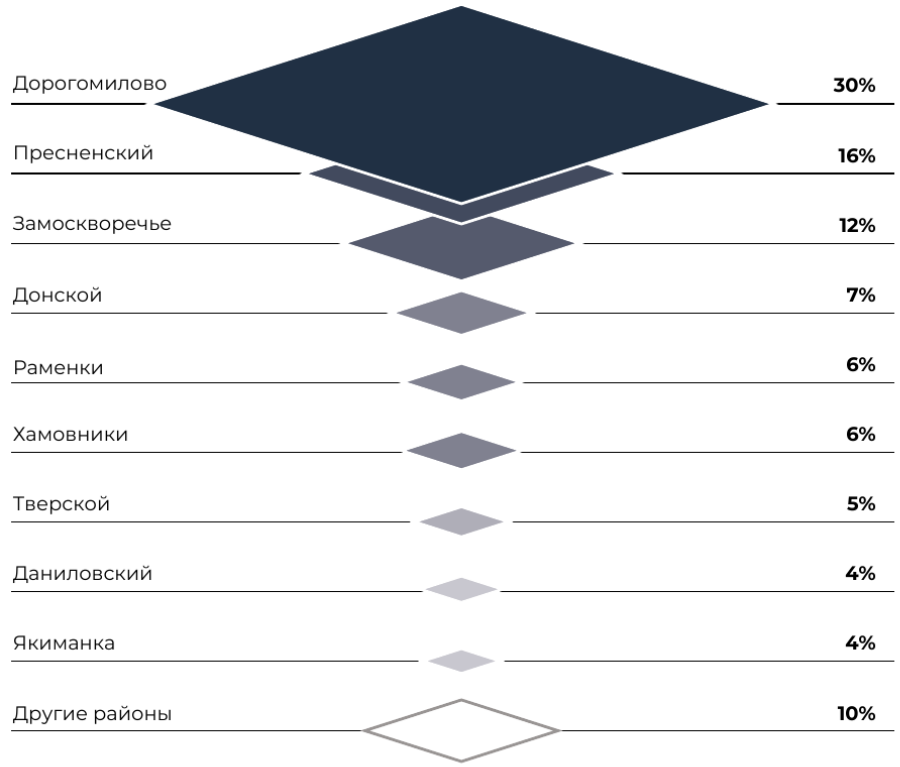
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Основными сдерживающими факторами покупательской активности по-прежнему остаются рекордно высокая цена квадрата, из-за которой часть спроса смещается в том числе в сторону более доступного вторичного рынка, а также нестабильность внутренней экономической ситуации в стране и макроэкономических показателей, сохранение геополитических сложностей и др. В

Электронный документ 9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 71 из 172

целом, сегодня клиенты стали внимательнее подходить к выбору недвижимости, уделяя больше внимания итоговому бюджету сделки, площади лота и условиям покупки. Все чаще перед принятием решения покупатели рассматривают несколько проектов и сравнивают различные сценарии приобретения.

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Цены

Средневзвешенная цена предложения в сегменте элитных новостроек в очередной раз обновила свой исторический максимум и по итогам I пол. 2026 г. достигла 2 291 тыс. руб./м2 (+4% за полугодие и +6% за год), в том числе в разрезе классов: в классе премиум показатель составил 1 626 тыс. руб./м2 (+3% за полугодие и +6% за год), а в классе делюкс – 3 242 тыс. руб./м2 (+3% за полугодие и +7% за год). В разрезе районов самое дорогое предложение реализуется в кластере Остоженка-Пречистенка, где по итогам июня 2026 г. средневзвешенная цена предложения составила 4 258 тыс. руб./м2, что на 5% выше уровня конца 2025 г. На втором месте – Патриаршие пруды – с почти сопоставимым показателем – 4 146 тыс. руб./м2 (+5% за полугодие), а замыкает тройку лидеров – Тверской район, где элитные новостройки реализуются по цене 3 312 тыс. руб./м2 (+1% за полугодие). При этом самое доступное предложение по-прежнему сконцентрировано в Донском и Даниловском районах – 1 192 тыс. руб./м2 (+9% за полугодие) и 1 281 тыс. руб./м2 (+6% за полугодие) соответственно.

Таблица 3.2 Анализ актуальных предложений о продаже в жилом комплексе «Репаблик» (квартиры со сроком сдачи в 2026 году)

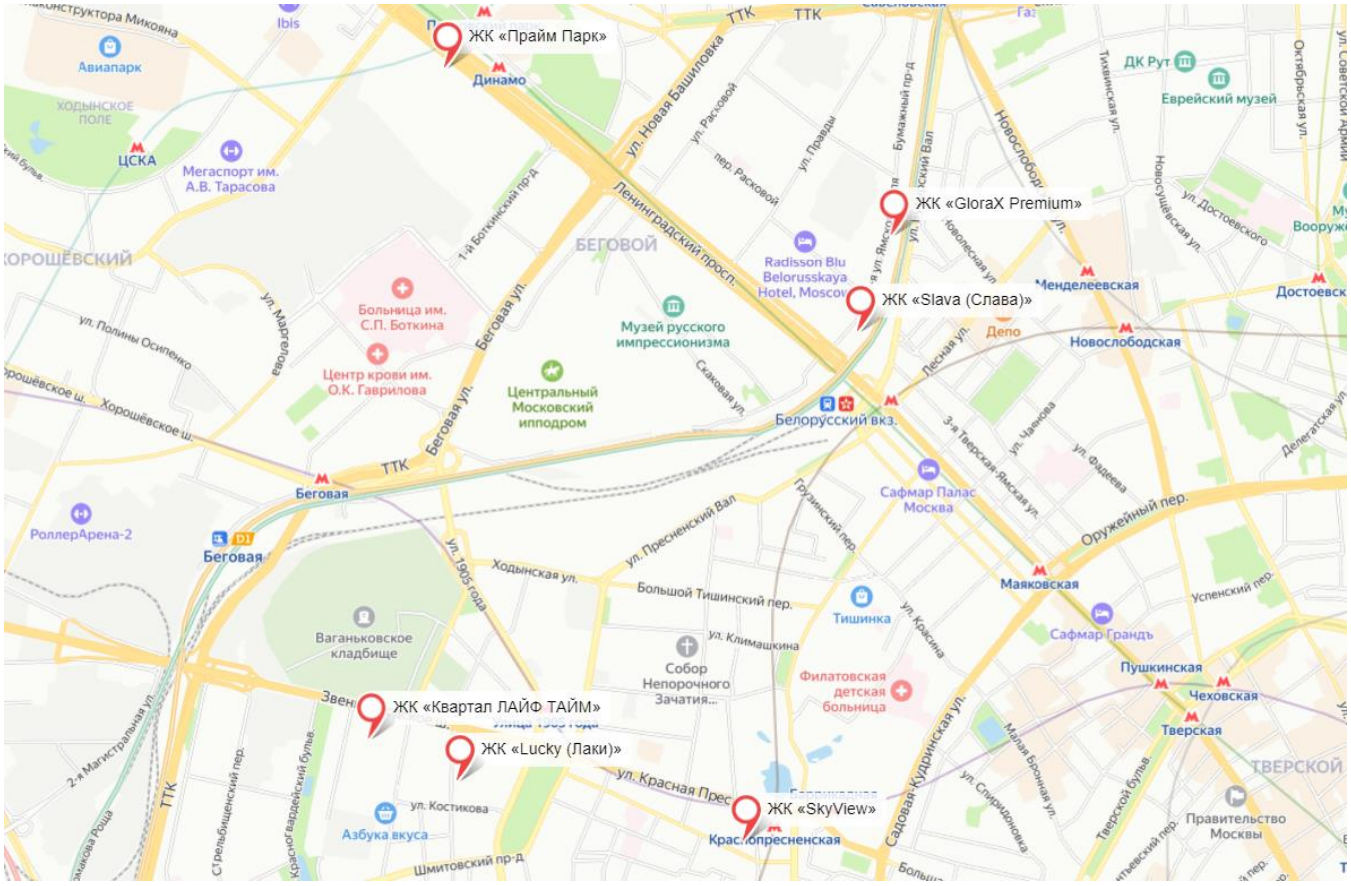
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 72 из 172

Адрес	Площадь	Цена, руб.	Цена, кв.м.	Ссылка
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	78,75	67 000 000	850 794	https://www.cian.ru/sale/flat/332225496/?context=4.frjONQ7YjcU.Tz_xoTMq0-TyHjaWH2d5YC7G-rUgtks83vEPi_k05lroGpsfT_NNJ0dmWLe39rjATtJ60CTwSk2agI2nC2k&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	48	43 000 000	895 833	https://www.cian.ru/sale/flat/322398031/?context=4.xewP5KA-4Z0.JVdiBvcvEyDZCxyVCGglzLQasxbWQTP8kWGbip8JGDhwy8f53n6qOTGm-p3UQ-87O4IeId9MtEhZ0eeNZPI&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	48,7	44 000 000	903 491	https://www.cian.ru/sale/flat/332035903/?context=4.j4GH8we1RQs.1djyiYx5pQFfxaRtehxjKq5Xl7p0eyJfIo05QFgRE_hKHXRcZiUSrN50NoklOMDBiVrssTOX2x7QLwVA-io&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	69,93	69 986 500	1 000 808	https://www.cian.ru/sale/flat/331879217/?context=4._KgIOem9iH8.tLN02vNk1k8DbbcBpt4Mw1Q0sCVHHrRtLO_cmvJpbEHGDmISIvRE6y27yIYh_DiTiicIQDfxg3zO2QpkPBc&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	97,06	100 360 000	1 034 000	https://www.cian.ru/sale/flat/331879228/?context=4.5tIVO2VFV2M.yUb-Y3t15LOFNaiyhZT-grpzmnDSTC2arciKBBK9D4ZPJzjwcBCZxrkjFROTaQ67UAarP7ws3NKrAdXXGXU&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	69,93	74 612 000	1 066 953	https://www.cian.ru/sale/flat/331879226/?context=4.c0ZyjclABS8.dm_V6O-aLhEQP2n5QY6AJ7ITfs3d8NSos-C9FE5cUBbmEaLAzlziKmXarKOLsSwtGgGCVuhpCAn-lLP-s9Q&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	63	68 900 000	1 093 651	https://www.cian.ru/sale/flat/332131651/?context=4.3_L8KhN7lwQ.vysfjDYYmoOoJn17GEZK6O9i2hqofNkgNlDUD6PyVIuoclmJsKo0ZU1ZpT08k0aDNezkJRyYobk2NAomvj0&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	31,47	34 636 000	1 100 604	https://www.cian.ru/sale/flat/330660683/?context=4.qVT5_lrwPFQ.KTKRI42SLq-L3jD8ECOhK764NnYD662w5BdxcIpUwCQmB9qXCb4t8i-h8LKthdc4wqZNw0ZiJaB0VBu4KmU&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	49,37	54 932 000	1 112 660	https://www.cian.ru/sale/flat/331879221/?context=4.7lJPpBUihck.qmAeyLzHGaLar55sHShbP-lGDzA7feZdNQ4TJyi7bRBsQpLMZXO3OAvQ2IbHuTXIX3M3p_VJ1Ju5856zyW0&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	77,57	86 830 000	1 119 376	https://www.cian.ru/sale/flat/331879242/?context=4.zl3eaa6eHRw.9yml8zZAveyWX66gkVGYQw7t33DTmIy-rg9_7dnnrNlBH8GtsEGka6muULVFm8wU3cOdyrmWYbspACkQAx8&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	67,46	76 252 000	1 130 329	https://www.cian.ru/sale/flat/331879238/?context=4.N5kswHWEcwc.L5i42QpRourMsu-9UrRvd8pYCeKmnu38Jl9WT6r_K-

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 73 из 172

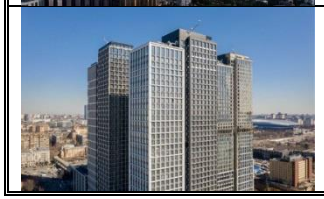
Адрес	Площадь	Цена, руб.	Цена, кв.м.	Ссылка
				Rxa9N0LlOqWU6FKDLmlDh9kiJv_urc8Am12VvYh_s&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	47,67	54 768 000	1 148 899	https://www.cian.ru/sale/flat/331879231/?context=4.eFdBU8hy_Zo.u-0H-1X4vU1AI3_MKMvqaSAT_wpEef2y1amJLhvV9UcxSp_DSuTAfTPiGftswkU94_xCKV6TQshjbK5628A&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	30,19	35 334 000	1 170 388	https://www.cian.ru/sale/flat/331879216/?context=4.FJ7bFn9VEBo.0UmGIwJILXJ98SJ4K0iw5VkfUg07apnMFse1gzMFiw0ScNtIBNMvTSiVbZXMaSUNh5cDsXxo6EVFB44VIv8&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2	69,14	81 336 000	1 176 396	https://www.cian.ru/sale/flat/331879265/?context=4.9yHCTWoi5AQ.XDW_AgCgFlKUCzNRi7EEzNHYgrF_BmYw0z8UpGo8sVdlF9wLdR-h1paJNGoGg1hAL4NHycNvt-bgPaTOqvA&mlSearchSessionGuid=f77474bb1e7003a155ba1d319d7f98c7
Минимум			850 794	
Среднее значение			1 057 442	
Максимум			1 176 396	

Соседние Жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки



Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 74 из 172

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

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Slava (Слава)»	28,92–128,88 млн ₽	849 620–1 260 492 ₽/м²	https://zhk-kompleks-apartamentov-slava-i.cian.ru/
	ЖК «GloraX Premium Белорусская»	от 22,67 млн до 62,66 млн ₽	от 517 264 до 714 205 ₽/м²	https://zhk-glorax-premium-belorusskaya-i.cian.ru/
	ЖК «SkyView»	от 332,78–831,4 млн ₽	1 252 465–2 000 000 ₽/м²	https://zhk-skyview-i.cian.ru/
	ЖК «Lucky (Лаки)»	от 906 355–2 000 000 ₽/м²	от 1 516 804–2 113 116 ₽/м²	https://zhk-lucky-i.cian.ru/
	ЖК «Квартал LIFE TIME (ЛАЙФ ТАЙМ)»	от 459,78–720,91 млн ₽	от 1 659 562–1 965 198 ₽/м²	https://zhk-kvartal-life-time-i.cian.ru/
	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	от 29,64–455,61 млн ₽	от 651 025–1 600 000 ₽/м²	https://zhk-praym-park-i.cian.ru/

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 75 из 172

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 говориться ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определён согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.04.2026 г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.07.2026 г

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	7		3	4	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	4	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	10	6	5	5	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	7	12
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	3	2	3	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	5

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В соответствии с таблицей 3.3, срок экспозиции устанавливается в размере 3 месяцев. Таким образом, ликвидность объекта признается средней.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 76 из 172

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 77 из 172

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

- специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16). В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке

5.1 Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту. Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенных строительством, а также для объектов с незначительным износом. Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

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

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 78 из 172

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

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

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

5.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Поскольку главным условием применения доходного подхода является наличие у собственника недвижимого имущества прогнозируемого дохода, то для оценки объектов, аналогичных рассматриваемому, этот метод можно рассматривать с определенной долей условности.

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 79 из 172

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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 80 из 172

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;

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 81 из 172

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

6.1. Описание объектов-аналогов

Исходя из целей настоящей оценки, в качестве сопоставимых аналогов объекта оценки рассматривались имущественные права на сопоставимые квартиры, расположенные в ЖК «Republic» (Репаблик). В качестве объектов-аналогов выбирались квартиры с характеристиками, аналогичными в составе Объекта оценки. При выборе аналогов, оценщик руководствовался местоположением — расположение в ЖК «Republic (Репаблик)», фактором общей площади и наличием или отсутствием отделки.

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	33,40	45,08	50,00	38,40
Цена, руб.		26 900 000	42 500 000	49 900 000	44 130 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?context=4.2norzV2A4_Y.8Po3GFgCppeou0froBht0pizvaKVaGspM0vf6l7nSu0w7Vg3i6fkUmfgroClybV35IoDTcHPwVmcl9oNshI&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iSxqWb9yOPs.GyBYfPwLEgP8uiaRXuXJxg-UF2EmQ9osyhIwL9xiCK4PFEPpyI4aI4HZEBBANs2e1q2oZRx4PJNyBg&mlSearchSessionGuid=5d17dcb1176979b3d1e328c4063eadd3	https://www.cian.ru/sale/flat/332600543/?context=4.jbaGO6AGAzM.LkG2a-iEFMHVX0njTemYTaGZX6g3qfogC-b3iS1Z4bPtCcEUGkkGGvt7FPe_guJYoxkPuFiBhF2tCqnPbdo&mlSearchSessionGuid=82a5abad6ef3f3cbdae3c53dacddcadb
Цена, руб. кв.м		805 389	942 768	998 000	1 149 219
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		765 120	895 630	948 100	1 091 758
Корректировка на площадь		0,77%	4,47%	5,77%	2,48%
Скорректированная цена за кв.м		771 011	935 665	1 002 805	1 118 834
Абсолютная корректировка		5,77%	9,47%	10,77%	7,48%
Коэффициент соответствия		17,33102253	10,55966209	9,285051068	13,36898396
Вес аналога		34,29%	20,89%	18,37%	26,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		939 987			
Рыночная стоимость, руб.		29 440 393			
Площадь, кв.м	31,32	33,40	45,08	50,00	38,40
Цена, руб.		26 900 000	42 500 000	49 900 000	44 130 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?context=4.2norzV2A4_Y.8Po3	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iSxqWb9yOPs.GyBYfPwLE	https://www.cian.ru/sale/flat/332600543/?context=4.jbaGO6AGAzM.Lk

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 82 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		GFgCppeou0froBht0pizvaKVaGspM0vf6l7nSu0w7Vg3i6fkUmfqroClybV35IoDTcHPwVmcl9oNshI&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	gP8uiaRXuXJxq-UF2EmQ9osyhIwL9xiCK4PFEPpyI4aI4HZEBBANs2e1q2oZRx4PJNyBg&mlSearchSessionGuid=5d17dcb1176979b3d1e328c4063eadd3	G2a-iEFMHVX0njTemYTaGZX6q3qfogC-b3iS1Z4bPtCcEUGkkGGvt7FPe_guJYoxkPuFiBhF2tCqnPbdo&mlSearchSessionGuid=82a5abad6ef3f3cbdae3c53dacddcadb
Цена, руб. кв.м		805 389	942 768	998 000	1 149 219
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		765 120	895 630	948 100	1 091 758
Корректировка на площадь		0,77%	4,47%	5,77%	2,48%
Скорректированная цена за кв.м		771 011	935 665	1 002 805	1 118 834
Абсолютная корректировка		5,77%	9,47%	10,77%	7,48%
Коэффициент соответствия		17,33102253	10,55966209	9,285051068	13,36898396
Вес аналога		34,29%	20,89%	18,37%	26,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		939 987			
Рыночная стоимость, руб.		29 440 393			
Площадь, кв.м	41,98	33,40	45,08	50,00	38,40
Цена, руб.		26 900 000	42 500 000	49 900 000	44 130 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?context=4.2norzV2A4_Y.8Po3GFgCppeou0froBht0pizvaKVaGspM0vf6l7nSu0w7Vg3i6fkUmfqroClybV35IoDTcHPwVmcl9oNshI&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iSxqWb9yOPs.GyBYfPwLEgP8uiaRXuXJxq-UF2EmQ9osyhIwL9xiCK4PFEPpyI4aI4HZEBBANs2e1q2oZRx4PJNyBg&mlSearchSessionGuid=5d17dcb1176979b3d1e328c4063eadd3	https://www.cian.ru/sale/flat/332600543/?context=4.jbaGO6AGAzM.LkG2a-iEFMHVX0njTemYTaGZX6q3qfogC-b3iS1Z4bPtCcEUGkkGGvt7FPe_guJYoxkPuFiBhF2tCqnPbdo&mlSearchSessionGuid=82a5abad6ef3f3cbdae3c53dacddcadb
Цена, руб. кв.м		805 389	942 768	998 000	1 149 219
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 83 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена за кв.м		765 120	895 630	948 100	1 091 758
Корректировка на площадь		-2,71%	0,86%	2,12%	-1,06%
Скорректированная цена за кв.м		744 385	903 332	968 200	1 080 185
Абсолютная корректировка		7,71%	5,86%	7,12%	6,06%
Коэффициент соответствия		12,97016861	17,06484642	14,04494382	16,50165017
Вес аналога		21,41%	28,17%	23,18%	27,24%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		932 513			
Рыночная стоимость, руб.		39 146 896			
Площадь, кв.м	39,08	33,40	45,08	50,00	38,40
Цена, руб.		26 900 000	42 500 000	49 900 000	44 130 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?context=4.2norzV2A4_Y.8Po3GFgCppeou0froBht0pizvaKVaGspM0vf6l7nSu0w7Vg3i6fkUmfqroClybV35IoDTcHPwVmcl9oNshI&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMMrubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iSxqWb9yOPs.GyBYfPwLEgP8uiaRXuXJxq-UF2EmQ9osyhIwL9xiCK4PFEPpyI4aI4HZEBBANs2e1g2oZRx4PJNyBg&mlSearchSessionGuid=5d17dcb1176979b3d1e328c4063eadd3	https://www.cian.ru/sale/flat/332600543/?context=4.jbaGO6AGAzM.LkG2a-iEFMHVX0njTemYTaGZX6g3qfogC-b3iS1Z4bPtCcEUGkkGGvt7FPe_guJYoxkPuFiBhF2tCqnPbdo&mlSearchSessionGuid=82a5abad6ef3f3cbdae3c53dacddcadb
Цена, руб. кв.м		805 389	942 768	998 000	1 149 219
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		765 120	895 630	948 100	1 091 758
Корректировка на площадь		-1,87%	1,73%	3,00%	-0,21%
Скорректированная цена за кв.м		750 812	911 124	976 543	1 089 465
Абсолютная корректировка		6,87%	6,73%	8,00%	5,21%
Коэффициент соответствия		14,55604076	14,85884101	12,5	19,19385797
Вес аналога		23,82%	24,32%	20,46%	31,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		942 430			
Рыночная стоимость, руб.		36 830 164			

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 84 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	48,72	33,40	45,08	50,00	57,00
Цена, руб.		26 900 000	42 500 000	49 900 000	47 900 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?context=4.2norzV2A4_Y.8Po3GFgCppeou0froBht0pizvaKVaGspM0vf6l7nSu0w7Vg3i6fkUmfqroClybV35IoDTcHPwVmcl9oNshI&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iSxqWb9yOPs.GyBYfPwLEgP8uiaRXuXJxg-UF2EmQ9osyhIwL9xiCK4PFEPpyI4aI4HZEBBANs2e1q2oZRx4PJNyBg&mlSearchSessionGuid=5d17dcb1176979b3d1e328c4063eadd3	https://www.cian.ru/sale/flat/331251677/?context=4.I4lNw-6zkEI.MGGesWPRWb6QBUFeR4MHNum7TSDup5mzmdhBgQkywW3hgwQwwfgNxUo5LoYIHjewLiA6IRrTrkN-JjCw7eU&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d
Цена, руб. кв.м		805 389	942 768	998 000	840 351
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		765 120	895 630	948 100	798 333
Корректировка на площадь		-4,43%	-0,93%	0,31%	1,90%
Скорректированная цена за кв.м		731 225	887 301	951 039	813 501
Абсолютная корректировка		9,43%	5,93%	5,31%	6,90%
Коэффициент соответствия		10,60445387	16,86340641	18,83239171	14,49275362
Вес аналога		17,44%	27,74%	30,98%	23,84%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		862 233			
Рыночная стоимость, руб.		42 007 992			
Площадь, кв.м	69,34	57,00	45,08	50,00	60,05
Цена, руб.		47 900 000	42 500 000	49 900 000	54 200 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/331251677/?context=4.I4lNw-6zkEI.MGGesWPRWb6QBUFeR4MHNum7TSDup5mzmdhBgQkywW3hgwQwwfgNxUo5LoYIHjewLiA6IRrTrkN-JjCw7eU&mlS	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iq8Uo80aygM.Hj1h8ZWqMOTcOkwkhgBIZHrui8aqRApUfcnOEtzpx96DPPDIqGNXvCapQ8Eq-UMDGcPb9QX9fm1Ekg&mlSearchSessionGuid=	https://www.cian.ru/sale/flat/330014217/?context=4.sY8NzrDEocc.AQhNxZf6J92qAZ1OY99xogh-iGXo8_P5feO2DMcc_6Y8u3JlhIytBhGsOvsJ_1bVvfthxbpn1aQYTl9xkcY&mlSearchSes

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 85 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		earchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d	ba5b4fb8469d107f45b63330c	c21a57176232cdc8938ab8ffbf1cad76	sionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d
Цена, руб. кв.м		840 351	942 768	998 000	902 581
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		798 333	895 630	948 100	857 452
Корректировка на площадь		-2,32%	-5,04%	-3,85%	-1,71%
Скорректированная цена за кв.м		779 812	850 490	911 598	842 790
Абсолютная корректировка		7,32%	10,04%	8,85%	6,71%
Коэффициент соответствия		13,66120219	9,960159363	11,29943503	14,90312966
Вес аналога		27,42%	19,99%	22,68%	29,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		842 666			
Рыночная стоимость, руб.		58 430 460			
Площадь, кв.м	82,06	57,00	93,08	75,16	60,05
Цена, руб.		47 900 000	75 000 000	69 500 000	54 200 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/331251677/?context=4.I4lNw-6zkEI.MGGesWPRWb6QBUFeR4MHNum7TSDup5mzmdhBgQkywW3hgwQwwfgNxUo5LoYIHjewLiA6IRrTrkN-JjCw7eU&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d	https://www.cian.ru/sale/flat/329754263/?context=4.73RlszO8f0U.ipZHnPOWM_LcokcTd7zDt_9KDBCDZp__DwqQhKmUp5fIVe_kCq7bbyN-mN4SFMAIL25lFKRYXgofWw&mlSearchSessionGuid=9b41a1498c1d8f45ffdfaaca132bf311	https://www.cian.ru/sale/flat/331553183/?context=4.MYMaKKbngZg.rAfeD3Yb_yzrpvHzuTwrzPykm5TNP3AZjTPT_sqMN5N2uxyItzF1PNPvI8z9gWbRg1Xu5hTHsyZ_D7G4XDE&mlSearchSessionGuid=8a7ff1ed975ad767427bc02c93b4b56d	https://www.cian.ru/sale/flat/330014217/?context=4.sY8NzrDEocc.AQhNxZf6J92qAZ1OY99xogh-iGXo8_P5feO2DMcc_6Y8u3JlhIytBhGsOvsJ_1bVvfthxbpn1aQYTl9xkcY&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d
Цена, руб. кв.м		840 351	805 758	924 694	902 581
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		798 333	765 470	878 459	857 452
Корректировка на площадь		-4,28%	1,52%	-1,05%	-3,68%
Скорректированная цена за кв.м		764 164	777 105	869 235	825 898
Абсолютная корректировка		9,28%	6,52%	6,05%	8,68%

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 86 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент соответствия		10,77586207	15,33742331	16,52892562	11,52073733
Вес аналога		19,90%	28,32%	30,52%	21,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		813 104			
Рыночная стоимость, руб.		66 723 314			

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	45,09	58,47	53,50	48,48
Цена, руб.		38 000 000	49 000 000	45 900 000	46 999 999
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?context=4.7ipQtQXGiQw.p0c2sFkgDkoS2hDfCkZeIHI5zpKlFTvH6QazP1AHe1OW0Zg_J153rdBAs_6S9fkCV__SifBESeJv8Q&mlSearchSessionGuid=3757fd51c0518271864ec68bf2a2be8b	https://www.cian.ru/sale/flat/331387218/?context=4.5RXXowobJnw.vN4VeWZeAOVOoy_dlgTBuMmCZq7c9fFMWKSYI6MLBHOmBZoM8SEZuXTXJlM5howPpzQ1Vp5fFcE5e_qjFZM&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/332451154/?context=4.jQUb8BhDE-Q.aK6NRbLS8LAmxgsGmvr1oc-HIIOXqnBE9-3eW6R-MD-BkHRHsUGdivUtdLRu0xB6_RTgQEMct54FWvtT_oY&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6	https://www.cian.ru/sale/flat/331594877/?context=4.YY2LQ_fMhLo.k0v1CxpnLKUtDhaQC8oj5-J1_tmtEyOKUwy05PLjlxqDLw3wn1HUITGyPLQVt_WQxLX3iFKNXI11lVVcbEc&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6
Цена, руб. кв.м		842 759	838 037	857 944	969 472
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 621	796 135	815 047	920 998
Корректировка на площадь		4,69%	8,00%	6,86%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		838 170	859 826	870 959	972 574
Абсолютная корректировка		9,69%	13,00%	11,86%	10,60%
Коэффициент соответствия		10,31991744	7,692307692	8,431703204	9,433962264
Вес аналога		28,76%	21,44%	23,50%	26,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		885 769			
Рыночная стоимость, руб.		27 263 970			
Площадь, кв.м	30,78	45,09	58,47	53,50	48,48
Цена, руб.		38 000 000	49 000 000	45 900 000	46 999 999
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?context=4.7ipQtQXGiQw.p0c2sFkgDkoS2hDfCkZeIHI5zpKl	https://www.cian.ru/sale/flat/331387218/?context=4.5RXXowobJnw.vN4VeWZeAOVOoy_dlgTBuMmCZq7c9fFM	https://www.cian.ru/sale/flat/332451154/?context=4.jQUb8BhDE-Q.aK6NRbLS8LAmxgsGmvr1oc	https://www.cian.ru/sale/flat/331594877/?context=4.YY2LQ_fMhLo.k0v1CxpnLKUtDhaQC8oj5-

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 87 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		FTvH6QazP1AHe1OW0Zq_J153rdBAs_6S9fkCV__SifBESeJv8Q&mlSearchSessionGuid=3757fd51c0518271864ec68bf2a2be8b	WKSYI6MLBHOmBZoM8SEZuXTXJlM5howPpzQ1Vp5fFcE5e_qjFZM&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	-HIIOXqnBE9-3eW6R-MD-BkHRHsUGdivUtdLRu0xB6_RTgQEMct54FWvtT_oY&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6	J1_tmtEyOKUwy05PLjlxqDLw3wn1HUITGyPLQVt_WQxLX3iFKNXI11lVVcbEc&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6
Цена, руб. кв.м		842 759	838 037	857 944	969 472
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 621	796 135	815 047	920 998
Корректировка на площадь		4,69%	8,00%	6,86%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		838 170	859 826	870 959	972 574
Абсолютная корректировка		9,69%	13,00%	11,86%	10,60%
Коэффициент соответствия		10,31991744	7,692307692	8,431703204	9,433962264
Вес аналога		28,76%	21,44%	23,50%	26,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		885 769			
Рыночная стоимость, руб.		27 263 970			
Площадь, кв.м	38,67	45,09	58,47	53,50	48,48
Цена, руб.		38 000 000	49 000 000	45 900 000	46 999 999
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?context=4.7ipQtQXGiQw.p0c2sFkqDkoS2hDfCkZeIHI5zpKIFTvH6QazP1AHe1OW0Zq_J153rdBAs_6S9fkCV__SifBESeJv8Q&mlSearchSessionGuid=3757fd51c0518271864ec68bf2a2be8b	https://www.cian.ru/sale/flat/331387218/?context=4.5RXXowobJnw.vN4VeWZeAOVOoy_dIgTBuMmCZq7c9fFMWKSYI6MLBHOmBZoM8SEZuXTXJlM5howPpzQ1Vp5fFcE5e_qjFZM&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/332451154/?context=4.jQUb8BhDE-Q.aK6NRbLS8LAmxgsGmvr1oc-HIIOXqnBE9-3eW6R-MD-BkHRHsUGdivUtdLRu0xB6_RTgQEMct54FWvtT_oY&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6	https://www.cian.ru/sale/flat/331594877/?context=4.YY2LQ_fMhLo.k0v1CxpnLKUtDhaQC8oj5-J1_tmtEyOKUwy05PLjlxqDLw3wn1HUITGyPLQVt_WQxLX3iFKNXI11lVVcbEc&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6
Цена, руб. кв.м		842 759	838 037	857 944	969 472
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 621	796 135	815 047	920 998
Корректировка на площадь		1,86%	5,09%	3,97%	2,75%
Скорректированная цена за кв.м		815 513	836 658	847 404	946 325
Абсолютная корректировка		6,86%	10,09%	8,97%	7,75%

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 88 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент соответствия		14,57725948	9,910802775	11,14827202	12,90322581
Вес аналога		30,03%	20,42%	22,97%	26,58%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		861 926			
Рыночная стоимость, руб.		33 330 678			
Площадь, кв.м	46,68	45,09	58,47	53,50	48,48
Цена, руб.		38 000 000	49 000 000	45 900 000	46 999 999
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?context=4.7ipQtQXGiQw.p0c2sFkqDkoS2hDfCkZeIHI5zpKlFTvH6QazP1AHe1OW0Zq_J153rdBAs_6S9fkCV__SifBESeJv8Q&mlSearchSessionGuid=3757fd51c0518271864ec68bf2a2be8b	https://www.cian.ru/sale/flat/331387218/?context=4.5RXXowobJnw.vN4VeWZeAOVOoy_dIgTBuMmCZq7c9fFMWKSYI6MLBHOmBZoM8SEZuXTXJlM5howPpzQ1Vp5fFcE5e_qjFZM&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/332451154/?context=4.jQUb8BhDE-Q.aK6NRbLS8LAmxgsGmvr1oc-HIIOXqnBE9-3eW6R-MD-BkHRHsUGdivUtdLRu0xB6_RTgQEMct54FWvtT_oY&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6	https://www.cian.ru/sale/flat/331594877/?context=4.YY2LQ_fMhLo.k0v1CxpnLKUtDhaQC8oj5-J1_tmtEyOKUwy05PLjlxqDLw3wn1HUITGyPLQVt_WQxLX3iFKNXI11lVVcbEc&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6
Цена, руб. кв.м		842 759	838 037	857 944	969 472
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 621	796 135	815 047	920 998
Корректировка на площадь		-0,42%	2,74%	1,65%	0,46%
Скорректированная цена за кв.м		797 258	817 949	828 495	925 235
Абсолютная корректировка		5,42%	7,74%	6,65%	5,46%
Коэффициент соответствия		18,4501845	12,91989664	15,03759398	18,31501832
Вес аналога		28,51%	19,96%	23,23%	28,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		844 862			
Рыночная стоимость, руб.		39 438 158			
Площадь, кв.м	67,29	93,16	75,00	84,00	41,21
Цена, руб.		59 000 000	53 920 000	66 300 000	31 900 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/331916761/?context=4.2OdROCoykwg.gxE3MA_YDwwwmozBI295QaGl0T2Ws0G8eKuY1uYjNkDiSGc6kqo8moXF	https://www.cian.ru/sale/flat/326948668/?context=4.UhbaWGgRbvw.-AsX6fKvegVpS1-Ppl6EoQPOiZwoV-o_NitaGa1j_83N	https://www.cian.ru/sale/flat/315053598/?context=4.2Qlk2lrICsE.D2fMb9EwOXu338lZKjaWYWdF2YOPdrCdPUukNOY_WAsfNJfNSgFJrqGyw7mpnNDnZLSWb	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 89 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		4IeirofIn_wKDg0DeeEBhCXOw7I&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	i4Rm0nYRmi7wshhjFHQVQNQ9Zwm-ZhCo9yTfNQw&mlSearchSessionGuid=c248613464e3258b16eff77c9fa64bb8	CcuZouX6SbDVRU&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	
Цена, руб. кв.м		633 319	718 933	789 286	774 084
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		601 653	682 986	749 822	735 380
Корректировка на площадь		3,98%	1,31%	2,70%	-5,71%
Скорректированная цена за кв.м		625 599	691 933	770 067	693 390
Абсолютная корректировка		8,98%	6,31%	7,70%	10,71%
Коэффициент соответствия		11,13585746	15,84786054	12,98701299	9,337068161
Вес аналога		22,58%	32,14%	26,34%	18,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		697 811			
Рыночная стоимость, руб.		46 955 702			
Площадь, кв.м	75,50	93,16	75,00	84,00	41,21
Цена, руб.		59 000 000	53 920 000	66 300 000	31 900 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/331916761/?context=4.2OdROCoykwg.gxE3MA_YDwwwmozBI295QaGl0T2Ws0G8eKuY1uYjNkDiSGc6kqo8moXF4IeirofIn_wKDg0DeeEBhCXOw7I&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/326948668/?context=4.UhbaWGgRbvw.-AsX6fKvegVpS1-Ppl6EoQPOiZwoV-o_NitaGa1j_83Ni4Rm0nYRmi7wshhjFHQVQNQ9Zwm-ZhCo9yTfNQw&mlSearchSessionGuid=c248613464e3258b16eff77c9fa64bb8	https://www.cian.ru/sale/flat/315053598/?context=4.2Qlk2lrICsE.D2fMb9EwOXu338lZKjaWYWdF2YOPdrCdPUukNOY_WAsfNJfNSgFJrqGyw7mpnNDnZLSWbCcuZouX6SbDVRU&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98
Цена, руб. кв.м		633 319	718 933	789 286	774 084
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		601 653	682 986	749 822	735 380
Корректировка на площадь		2,55%	-0,08%	1,29%	-7,01%
Скорректированная цена за кв.м		616 995	682 440	759 495	683 830
Абсолютная корректировка		7,55%	5,08%	6,29%	12,01%
Коэффициент соответствия		13,24503311	19,68503937	15,89825119	8,326394671

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 90 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вес аналога		23,17%	34,44%	27,82%	14,57%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		688 916			
Рыночная стоимость, руб.		52 013 158			
Площадь, кв.м	77,76	93,16	75,00	84,00	41,21
Цена, руб.		59 000 000	53 920 000	66 300 000	31 900 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/331916761/?context=4.2OdROCoykwg.gxE3MA_YDwwwmozBI295QaGl0T2Ws0G8eKuY1uYjNkDiSGc6kqo8moXF4IeirofIn_wKDg0DeeEBhCXOw7I&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/326948668/?context=4.UhbaWGgRbvw.-AsX6fKvegVpS1-Ppl6EoQPOiZwoV-o_NitaGa1j_83Ni4Rm0nYRmi7wshhjFHQVQNQ9Zwm-ZhCo9yTfNQw&mlSearchSessionGuid=c248613464e3258b16eff77c9fa64bb8	https://www.cian.ru/sale/flat/315053598/?context=4.2Qlk2lrICsE.D2fMb9EwOXu338lZKjaWYWdF2YOPdrCdPUukNOY_WAsfNJfNSgFJrqGyw7mpnNDnZLSWbCcuZouX6SbDVRU&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98
Цена, руб. кв.м		633 319	718 933	789 286	774 084
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		601 653	682 986	749 822	735 380
Корректировка на площадь		2,19%	-0,43%	0,93%	-7,34%
Скорректированная цена за кв.м		614 829	680 049	756 795	681 403
Абсолютная корректировка		7,19%	5,43%	5,93%	12,34%
Коэффициент соответствия		13,90820584	18,41620626	16,86340641	8,103727715
Вес аналога		24,28%	32,14%	29,43%	14,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		686 923			
Рыночная стоимость, руб.		53 415 132			
Площадь, кв.м	83,28	93,16	75,00	84,00	41,21
Цена, руб.		59 000 000	53 920 000	66 300 000	31 900 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/331916761/?context=4.2OdROCoykwg.gxE3MA_YDwwwmozBI295QaGl0T2Ws0G8eKuY1uYjNkDiSGc6kqo8moXF4IeirofIn_wKD	https://www.cian.ru/sale/flat/326948668/?context=4.UhbaWGgRbvw.-AsX6fKvegVpS1-Ppl6EoQPOiZwoV-o_NitaGa1j_83Ni4Rm0nYRmi7w	https://www.cian.ru/sale/flat/315053598/?context=4.2Qlk2lrICsE.D2fMb9EwOXu338lZKjaWYWdF2YOPdrCdPUukNOY_WAsfNJfNSgFJrqGyw7mpnNDnZLSWbCcuZouX6SbDV	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 91 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		g0DeeEBhCXOw7I&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	shhjFHQVQNQ9Zwm-ZhCo9yTfNQw&mlSearchSessionGuid=c248613464e3258b16eff77c9fa64bb8	RU&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	
Цена, руб. кв.м		633 319	718 933	789 286	774 084
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		601 653	682 986	749 822	735 380
Корректировка на площадь		1,35%	-1,25%	0,10%	-8,10%
Скорректированная цена за кв.м		609 775	674 449	750 572	675 814
Абсолютная корректировка		6,35%	6,25%	5,10%	13,10%
Коэффициент соответствия		15,7480315	16	19,60784314	7,633587786
Вес аналога		26,70%	27,12%	33,24%	12,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		682 661			
Рыночная стоимость, руб.		56 852 008			
Площадь, кв.м	95,98	93,16	75,00	84,00	41,21
Цена, руб.		59 000 000	53 920 000	66 300 000	31 900 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/331916761/?context=4.2OdROCoykwg.gxE3MA_YDwwwmozBI295QaGl0T2Ws0G8eKuY1uYjNkDiSGc6kqo8moXF4IeirofIn_wKDg0DeeEBhCXOw7I&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/326948668/?context=4.UhbaWGgRbvw.-AsX6fKvegVpS1-Ppl6EoQPOiZwoV-o_NitaGa1j_83Ni4Rm0nYRmi7wshhjFHQVQNQ9Zwm-ZhCo9yTfNQw&mlSearchSessionGuid=c248613464e3258b16eff77c9fa64bb8	https://www.cian.ru/sale/flat/315053598/?context=4.2Qlk2lrICsE.D2fMb9EwOXu338lZKjaWYWdF2YOPdrCdPUukNOY_WAsfNJfNSgFJrqGyw7mpnNDnZLSWbCcuZouX6SbDVRU&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98
Цена, руб. кв.м		633 319	718 933	789 286	774 084
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		601 653	682 986	749 822	735 380
Корректировка на площадь		-0,36%	-2,92%	-1,59%	-9,65%
Скорректированная цена за кв.м		599 487	663 043	737 900	664 416
Абсолютная корректировка		5,36%	7,92%	6,59%	14,65%
Коэффициент соответствия		18,65671642	12,62626263	15,17450683	6,825938567

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 92 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вес аналога		35,01%	23,70%	28,48%	12,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		662 287			
Рыночная стоимость, руб.		63 566 306			

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 93 из 172

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**	33,40	45,08	50,00	38,40
Цена, руб.		26 900 000	42 500 000	49 900 000	44 130 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?context=4.2norzV2A4_Y.8Po3GFgCppeou0froBht0pizvaKVaGspM0vf6l7nSu0w7Vg3i6fkUmfqroClybV35IoDTcHPwVmcl9oNshI&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iSxqWb9yOPs.GyBYfPwLEgP8uiaRXuXJxg-UF2EmQ9osyhIwL9xiCK4PFEPpyI4aI4HZEBBANs2e1q2oZRx4PJNyBg&mlSearchSessionGuid=5d17dcb1176979b3d1e328c4063eadd3	https://www.cian.ru/sale/flat/332600543/?context=4.jbaGO6AGAzM.LkG2a-iEFMHVX0njTemYTaGZX6g3qfogC-b3iS1Z4bPtCcEUGkkGGvt7FPe_guJYoxkPuFiBhF2tCqnPbdo&mlSearchSessionGuid=82a5abad6ef3f3cbdae3c53dacddcadb
Цена, руб. кв.м		805 389	942 768	998 000	1 149 219
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		765 120	895 630	948 100	1 091 758
Корректировка на площадь		2,65%	6,41%	7,74%	4,38%
Скорректированная цена за кв.м		785 396	953 040	1 021 483	1 139 577
Абсолютная корректировка		7,65%	11,41%	12,74%	9,38%
Коэффициент соответствия		13,07189542	8,764241893	7,849293564	10,66098081
Вес аналога		32,40%	21,72%	19,45%	26,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		961 223			
Рыночная стоимость, руб.		25 818 450			
Площадь, кв.м	**69,34**	57,00	45,08	50,00	60,05
Цена, руб.		47 900 000	42 500 000	49 900 000	54 200 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/331251677/?context=4.I4lNw-6zkEI.MGGesWPRWb6QBUFeR4MHNum7TSDup5mzmdhBgQkywW3hgwQwwfgNxUo5LoYIHjewLiA6IRrTrkN-JjCw7eU&mlSearchSession	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iq8Uo80aygM.Hj1h8ZWgMOTcOkwkhgBIZHrui8aqRApUfcnOEtzpx96DPPDIqGNXvCapQ8Eg-UMDGcPb9QX9fm1Ekg&mlSearchSessionGuid=c21a57176232c	https://www.cian.ru/sale/flat/330014217/?context=4.sY8NzrDEocc.AQhNxZf6J92qAZ1OY99xogh-iGXo8_P5feO2DMcc_6Y8u3JlhIytBhGsOvsJ_1bVvfthxbpn1aQYTl9xkcY&mlSearchSessionGuid=836

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 94 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		Guid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d	ba5b4fb8469d107f45b63330c	dc8938ab8ffbf1cad76	2f66dd7f86522594edd1ab34a161d
Цена, руб. кв.м		840 351	942 768	998 000	902 581
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		798 333	895 630	948 100	857 452
Корректировка на площадь		-2,32%	-5,04%	-3,85%	-1,71%
Скорректированная цена за кв.м		779 812	850 490	911 598	842 790
Абсолютная корректировка		7,32%	10,04%	8,85%	6,71%
Коэффициент соответствия		13,66120219	9,960159363	11,29943503	14,90312966
Вес аналога		27,42%	19,99%	22,68%	29,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		842 666			
Рыночная стоимость, руб.		58 430 460			
Площадь, кв.м	**26,86**	33,40	45,08	50,00	38,40
Цена, руб.		26 900 000	42 500 000	49 900 000	44 130 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?context=4.2norzV2A4_Y.8Po3GFgCppeou0froBht0pizvaKVaGspM0vf6l7nSu0w7Vg3i6fkUmfgroClybV35IoDTcHPwVmcl9oNshI&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMMrubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iSxqWb9yOPs.GyBYfPwLEgP8uiaRXuXJxq-UF2EmQ9osyhIwL9xiCK4PFEPpyI4aI4HZEBBANs2e1q2oZRx4PJNyBg&mlSearchSessionGuid=5d17dcb1176979b3d1e328c4063eadd3	https://www.cian.ru/sale/flat/332600543/?context=4.jbaGO6AGAzM.LkG2a-iEFMHVX0njTemYTaGZX6g3qfogC-b3iS1Z4bPtCcEUGkkGGvt7FPe_guJYoxkPuFiBhF2tCqnPbdo&mlSearchSessionGuid=82a5abad6ef3f3cbdae3c53dacddcadb
Цена, руб. кв.м		805 389	942 768	998 000	1 149 219
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		765 120	895 630	948 100	1 091 758
Корректировка на площадь		2,65%	6,41%	7,74%	4,38%
Скорректированная цена за кв.м		785 396	953 040	1 021 483	1 139 577
Абсолютная корректировка		7,65%	11,41%	12,74%	9,38%

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 95 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент соответствия		13,07189542	8,764241893	7,849293564	10,66098081
Вес аналога		32,40%	21,72%	19,45%	26,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		961 223			
Рыночная стоимость, руб.		**25 818 450**			
Площадь, кв.м	**68,74**	57,00	45,08	50,00	60,05
Цена, руб.		47 900 000	42 500 000	49 900 000	54 200 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/331251677/?context=4.I4lNw-6zkEI.MGGesWPRWb6QBUFeR4MHNum7TSDup5mzmdhBgQkywW3hgwQwwfgNxUo5LoYIHjewLiA6IRrTrkN-JjCw7eU&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iq8Uo80aygM.Hj1h8ZWgMOTcOkwkhgBIZHrui8aqRApUfcnOEtzpx96DPPDIqGNXvCapQ8Eq-UMDGcPb9QX9fm1Ekg&mlSearchSessionGuid=c21a57176232cdc8938ab8ffbf1cad76	https://www.cian.ru/sale/flat/330014217/?context=4.sY8NzrDEocc.AQhNxZf6J92qAZ1OY99xogh-iGXo8_P5feO2DMcc_6Y8u3JlhIytBhGsOvsJ_1bVvfthxbpn1aQYTl9xkcY&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d
Цена, руб. кв.м		840 351	942 768	998 000	902 581
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		798 333	895 630	948 100	857 452
Корректировка на площадь		-2,22%	-4,94%	-3,75%	-1,61%
Скорректированная цена за кв.м		780 610	851 386	912 546	843 647
Абсолютная корректировка		7,22%	9,94%	8,75%	6,61%
Коэффициент соответствия		13,85041551	10,06036217	11,42857143	15,12859304
Вес аналога		27,44%	19,93%	22,65%	29,98%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		843 498			
Рыночная стоимость, руб.		57 982 053			
Площадь, кв.м	**65,92**	57,00	45,08	50,00	60,05
Цена, руб.		47 900 000	42 500 000	49 900 000	54 200 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/331251677/?context=4.I4lNw-6zkEI.MGGesWPRWb6QBUFeR4MHNum7	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8Q	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iq8Uo80aygM.Hj1h8ZWgMOTcOkwkhgBIZHrui8aqRApUfc	https://www.cian.ru/sale/flat/330014217/?context=4.sY8NzrDEocc.AQhNxZf6J92qAZ1OY99xogh-

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 96 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		TSDup5mzmdhBgQkywW3hgwQwwfgNxUo5LoYIHjewLiA6IRrTrkN-JjCw7eU&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d	AsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	nOEtzpx96DPPDIqGNXvCapQ8Eq-UMDGcPb9QX9fm1Ekg&mlSearchSessionGuid=c21a57176232cdc8938ab8ffbf1cad76	iGXo8_P5feO2DMcc_6Y8u3JlhIytBhGsOvsJ_1bVvfthxbpn1aQYTl9xkcY&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d
Цена, руб. кв.м		840 351	942 768	998 000	902 581
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		798 333	895 630	948 100	857 452
Корректировка на площадь		-1,73%	-4,46%	-3,26%	-1,11%
Скорректированная цена за кв.м		784 522	855 685	917 192	847 934
Абсолютная корректировка		6,73%	9,46%	8,26%	6,11%
Коэффициент соответствия		14,85884101	10,57082452	12,10653753	16,36661211
Вес аналога		27,57%	19,61%	22,46%	30,36%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		847 527			
Рыночная стоимость, руб.		55 868 980			
Площадь, кв.м	**74,19**	57,00	45,08	50,00	60,05
Цена, руб.		47 900 000	42 500 000	49 900 000	54 200 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/331251677/?context=4.I4lNw-6zkEI.MGGesWPRWb6QBUFeR4MHNum7TSDup5mzmdhBgQkywW3hgwQwwfgNxUo5LoYIHjewLiA6IRrTrkN-JjCw7eU&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iq8Uo80aygM.Hj1h8ZWgMOTcOkwkhgBIZHrui8aqRApUfcnOEtzpx96DPPDIqGNXvCapQ8Eq-UMDGcPb9QX9fm1Ekg&mlSearchSessionGuid=c21a57176232cdc8938ab8ffbf1cad76	https://www.cian.ru/sale/flat/330014217/?context=4.sY8NzrDEocc.AQhNxZf6J92qAZ1OY99xogh-iGXo8_P5feO2DMcc_6Y8u3JlhIytBhGsOvsJ_1bVvfthxbpn1aQYTl9xkcY&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d
Цена, руб. кв.м		840 351	942 768	998 000	902 581
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		798 333	895 630	948 100	857 452

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 97 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на площадь		-3,11%	-5,80%	-4,62%	-2,51%
Скорректированная цена за кв.м		773 505	843 683	904 298	835 930
Абсолютная корректировка		8,11%	10,80%	9,62%	7,51%
Коэффициент соответствия		12,33045623	9,259259259	10,3950104	13,31557923
Вес аналога		27,22%	20,44%	22,95%	29,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		836 213			
Рыночная стоимость, руб.		62 038 642			
Площадь, кв.м	**76,78**	57,00	45,08	50,00	60,05
Цена, руб.		47 900 000	42 500 000	49 900 000	54 200 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/331251677/?context=4.l4lNw-6zkEl.MGGesWPRWb6QBUFeR4MHNum7TSDup5mzmdhBgQkywW3hgwQwwfgNxUo5LoYIHjewLiA6IRrTrkN-JjCw7eU&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d	https://www.cian.ru/sale/flat/333010347/?context=4.fCgUEY_iN4c.rRRnCCfwMM_rubYX7HFP9vE85LJYsLPd8QAsTwU8sgZN3B6UbwtiKKkmCG3sK02YY6lpyV5RZWd3IC0lph4&mlSearchSessionGuid=2c52ef4ba5b4fb8469d107f45b63330c	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/?context=4.iq8Uo80aygM.Hj1h8ZWgMOTcOkwkhgBIZHrui8aqRApUfcnOEtzpx96DPPDIqGNXvCapQ8Eq-UMDGcPb9QX9fm1Ekg&mlSearchSessionGuid=c21a57176232cdc8938ab8ffbf1cad76	https://www.cian.ru/sale/flat/330014217/?context=4.sY8NzrDEocc.AQhNxZf6J92qAZ1OY99xogh-iGXo8_P5feO2DMcc_6Y8u3JlhlytBhGsOvsJ_1bVvfthxbpn1aQYTl9xkcY&mlSearchSessionGuid=8362f66dd7f86522594edd1ab34a161d
Цена, руб. кв.м		840 351	942 768	998 000	902 581
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		798 333	895 630	948 100	857 452
Корректировка на площадь		-3,51%	-6,19%	-5,02%	-2,91%
Скорректированная цена за кв.м		770 312	840 191	900 505	832 500
Абсолютная корректировка		8,51%	11,19%	10,02%	7,91%
Коэффициент соответствия		11,75088132	8,936550492	9,98003992	12,64222503
Вес аналога		27,13%	20,63%	23,04%	29,19%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		832 800			
Рыночная стоимость, руб.		63 942 384			

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 98 из 172

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**	45,09	58,47	53,50	48,48
Цена, руб.		38 000 000	49 000 000	45 900 000	46 999 999
		https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?context=4.7ipQtQXGiQw.p0c2sFkqDkoS2hDfCkZeIHI5zpKlFTvH6QazP1AHe1OW0Zq_J153rdBAs_6S9fkCV__SifBESeJv8Q&mlSearchSessionGuid=3757fd51c0518271864ec68bf2a2be8b	https://www.cian.ru/sale/flat/331387218/?context=4.5RXXowobJnw.vN4VeWZeAOVOoy_dIgTBuMmCZq7c9fFMWKSYI6MLBHOmBZoM8SEZuXTXJlM5howPpzQ1Vp5fFcE5e_qjFZM&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/332451154/?context=4.jQUb8BhDE-Q.aK6NRbLS8LAmxgsGmvr1oc-HIIOXqnBE9-3eW6R-MD-BkHRHsUGdivUtdLRu0xB6_RTgQEMct54FWvtT_oY&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6	https://www.cian.ru/sale/flat/331594877/?context=4.YY2LQ_fMhLo.k0v1CxpnLKUtDhaQC8oj5-J1_tmtEyOKUwy05PLjlxqDLw3wn1HUITGyPLQVt_WQxLX3iFKNXI11lVVcbEc&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6
Цена, руб. кв.м		842 759	838 037	857 944	969 472
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 621	796 135	815 047	920 998
Корректировка на площадь		6,35%	9,72%	8,56%	7,28%
Скорректированная цена за кв.м		851 460	873 519	884 815	988 047
Абсолютная корректировка		11,35%	14,72%	13,56%	12,28%
Коэффициент соответствия		8,810572687	6,793478261	7,374631268	8,143322476
Вес аналога		28,31%	21,83%	23,70%	26,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		900 011			
Рыночная стоимость, руб.		24 291 297			
Площадь, кв.м	**30,78**	45,09	58,47	53,50	48,48
Цена, руб.		38 000 000	49 000 000	45 900 000	46 999 999
		https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?context=4.7ipQtQXGiQw.p0c2sFkqDkoS2hDfCkZeIHI5zpKlFTvH6QazP1AHe1OW0Zq_J153rdBAs_6S9fkCV__SifBESeJv8Q&mlSearchSessionGuid=3757fd51c05	https://www.cian.ru/sale/flat/331387218/?context=4.5RXXowobJnw.vN4VeWZeAOVOoy_dIgTBuMmCZq7c9fFMWKSYI6MLBHOmBZoM8SEZuXTXJlM5howPpzQ1Vp5fFcE5e_qjFZM&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82	https://www.cian.ru/sale/flat/332451154/?context=4.jQUb8BhDE-Q.aK6NRbLS8LAmxgsGmvr1oc-HIIOXqnBE9-3eW6R-MD-BkHRHsUGdivUtdLRu0xB6_RTgQEMct54FWvtT_oY&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c66898	https://www.cian.ru/sale/flat/331594877/?context=4.YY2LQ_fMhLo.k0v1CxpnLKUtDhaQC8oj5-J1_tmtEyOKUwy05PLjlxqDLw3wn1HUITGyPLQVt_WQxLX3iFKNXI11lVVcbEc&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c6

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 99 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		18271864ec68bf2a2be8b	313a02bd0ef17fb7d	2479bbd017034fc6	68982479bbd017034fc6
Цена, руб. кв.м		842 759	838 037	857 944	969 472
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 621	796 135	815 047	920 998
Корректировка на площадь		4,69%	8,00%	6,86%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		838 170	859 826	870 959	972 574
Абсолютная корректировка		9,69%	13,00%	11,86%	10,60%
Коэффициент соответствия		10,31991744	7,692307692	8,431703204	9,433962264
Вес аналога		28,76%	21,44%	23,50%	26,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		885 769			
Рыночная стоимость, руб.		27 263 970			
Площадь, кв.м	**48,83**	45,09	58,47	53,50	48,48
Цена, руб.		38 000 000	49 000 000	45 900 000	46 999 999
		https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?context=4.7ipQtQXGiQw.p0c2sFkqDkoS2hDfCkZeIHI5zpKlFTvH6QazP1AHe1OW0Zq_J153rdBAs_6S9fkCV__SifBESeJv8Q&mlSearchSessionGuid=3757fd51c0518271864ec68bf2a2be8b	https://www.cian.ru/sale/flat/331387218/?context=4.5RXXowobJnw.vN4VeWZeAOVOoy_dIgTBuMmCZq7c9fFMWKSYI6MLBHOmBZoM8SEZuXTXJlM5howPpzQ1Vp5fFcE5e_qjFZM&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/332451154/?context=4.jQUb8BhDE-Q.aK6NRbLS8LAmxgsGmvr1oc-HIIOXqnBE9-3eW6R-MD-BkHRHsUGdivUtdLRu0xB6_RTgQEMct54FWvtT_oY&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6	https://www.cian.ru/sale/flat/331594877/?context=4.YY2LQ_fMhLo.k0v1CxpnLKUtDhaQC8oj5-J1_tmtEyOKUwy05PLjlxqDLw3wn1HUITGyPLQVt_WQxLX3iFKNXI11lVVcbEc&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6
Цена, руб. кв.м		842 759	838 037	857 944	969 472
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 621	796 135	815 047	920 998
Корректировка на площадь		-0,95%	2,19%	1,10%	-0,09%
Скорректированная цена за кв.м		793 015	813 570	824 013	920 169
Абсолютная корректировка		5,95%	7,19%	6,10%	5,09%
Коэффициент соответствия		16,80672269	13,90820584	16,39344262	19,64636542
Вес аналога		25,18%	20,83%	24,56%	29,43%

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 100 из 172

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость, руб. кв.м		842 331			
Рыночная стоимость, руб.		41 131 023			
Площадь, кв.м	**26,99**	45,09	58,47	53,50	48,48
Цена, руб.		38 000 000	49 000 000	45 900 000	46 999 999
		https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?context=4.7ipQtQXGiQw.p0c2sFkqDkoS2hDfCkZeIHI5zpKlFTvH6QazP1AHe1OW0Zq_J153rdBAs_6S9fkCV__SifBESeJv8Q&mlSearchSessionGuid=3757fd51c0518271864ec68bf2a2be8b	https://www.cian.ru/sale/flat/331387218/?context=4.5RXXowobJnw.vN4VeWZeAOVOoy_dIgTBuMmCZq7c9fFMWKSYI6MLBHOmBZoM8SEZuXTXJlM5howPpzQ1Vp5fFcE5e_qjFZM&mlSearchSessionGuid=1eaa201d0403c82313a02bd0ef17fb7d	https://www.cian.ru/sale/flat/332451154/?context=4.jQUb8BhDE-Q.aK6NRbLS8LAmxgsGmvr1oc-HIIOXqnBE9-3eW6R-MD-BkHRHsUGdivUtdLRu0xB6_RTgQEMct54FWvtT_oY&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6	https://www.cian.ru/sale/flat/331594877/?context=4.YY2LQ_fMhLo.k0v1CxpnLKUtDhaQC8oj5-J1_tmtEyOKUwy05PLjlxqDLw3wn1HUITGyPLQVt_WQxLX3iFKNXI11lVVcbEc&mlSearchSessionGuid=f1f2bc78e2c668982479bbd017034fc6
Цена, руб. кв.м		842 759	838 037	857 944	969 472
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 621	796 135	815 047	920 998
Корректировка на площадь		6,35%	9,72%	8,56%	7,28%
Скорректированная цена за кв.м		851 460	873 519	884 815	988 047
Абсолютная корректировка		11,35%	14,72%	13,56%	12,28%
Коэффициент соответствия		8,810572687	6,793478261	7,374631268	8,143322476
Вес аналога		28,31%	21,83%	23,70%	26,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		900 011			
Рыночная стоимость, руб.		24 291 297			

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 101 из 172

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).

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2026 г.

опубликованных рекламных предложений квартир.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысил цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,95	**0,94**	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,94	**0,92**	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,93	**0,90**	0,91	0,91	0,88
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	**0,95**	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	**0,95**	0,95	0,95	0,94

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

01.07.2026

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято значение, равное -5%.

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

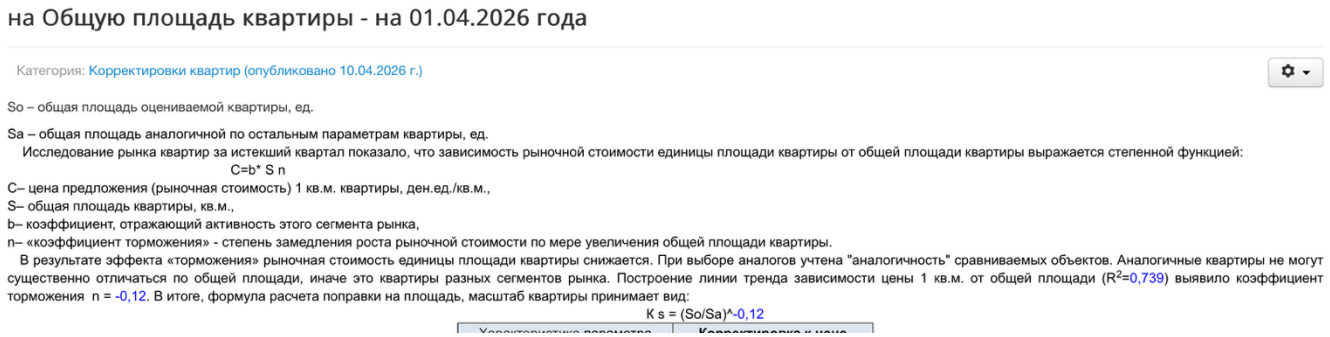
Данная корректировка отражает разницу в стоимости на помещения во вновь возводимых домах в зависимости от степени их готовности. Как правило, стоимость прав на недвижимость на стадии «котлована» ниже стоимости аналогичной недвижимости в уже построенном доме или на финальной стадии строительства. Причем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

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 102 из 172

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.04.2026 г.



на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$C=b^* S^n$

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R^2=0,739) выявило коэффициент торможения n = -0,12. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$K s = (So/Sa)^{-0,12}$

Таблица 6.5 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№ 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
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	29 440 393
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	39 146 896
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	36 830 164
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	42 007 992

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 103 из 172

№ 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	58 430 460
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	29 440 393
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	66 723 314
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	63 566 306
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	27 263 970
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	52 013 158

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 104 из 172

№ 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
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	33 330 678
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	27 263 970
13	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларациейм: 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	56 852 008
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	39 438 158
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	53 415 132
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	46 955 702
			702 118 694

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 105 из 172

№ 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	26,99	24 291 297
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	30,78	27 263 970
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	48,83	41 131 023
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	26,99	24 291 297
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	26,86	25 818 450
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	69,34	58 430 460
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	26,86	25 818 450

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 106 из 172

№ 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
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	68,74	57 982 053
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	65,92	55 868 980
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	74,19	62 038 642
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	76,78	63 942 384
			466 877 006

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:

1 168 995 700 (один миллиард сто шестьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто пять тысяч семьсот) рублей (НДС не облагается), в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная 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,	702 118 694
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	466 877 006
Итого:	**1 168 995 700**

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 107 из 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	29 440 393	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	39 146 896	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	36 830 164	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	42 007 992	Не применялся

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 108 из 172

№ 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**
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	58 430 460	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	29 440 393	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	66 723 314	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	63 566 306	Не применялся

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 109 из 172

№ 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**
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	Не применялся	27 263 970	Не применялся
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	Не применялся	52 013 158	Не применялся
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	Не применялся	33 330 678	Не применялся
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	Не применялся	27 263 970	Не применялся
13	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларациейм: 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	56 852 008	Не применялся

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 110 из 172

№ 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**
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	Не применялся	39 438 158	Не применялся
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	Не применялся	53 415 132	Не применялся
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	Не применялся	46 955 702	Не применялся
			702 118 694	

№ 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 - 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	24 291 297	Не применялся

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 111 из 172

№ 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**
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	27 263 970	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	41 131 023	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	24 291 297	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	25 818 450	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	58 430 460	Не применялся

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 112 из 172

№ 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**
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	25 818 450	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	57 982 053	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	55 868 980	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	62 038 642	Не применялся

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 113 из 172

№ 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	63 942 384	Не применялся
			466 877 006	

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.	29 440 393
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	39 146 896
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	36 830 164
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	42 007 992
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	58 430 460
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	29 440 393

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 114 из 172

№ 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)**
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	66 723 314
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	63 566 306
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	27 263 970
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	52 013 158
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	33 330 678
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	27 263 970
13	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацием: 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	56 852 008
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	39 438 158

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 115 из 172

№ 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)**
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	53 415 132
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	46 955 702
		702 118 694

№ п/п	*Итоговая величина справедливой стоимости* **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**	**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	24 291 297
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	27 263 970
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	41 131 023
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	24 291 297
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	25 818 450
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	58 430 460

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 116 из 172

№ п/п	*Итоговая величина справедливой стоимости* **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**	**Справедливая стоимость, 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	25 818 450
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	57 982 053
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	55 868 980
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	62 038 642
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	63 942 384
		466 877 006

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 168 995 700 (один миллиард сто шестьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто пять тысяч семьсот) рублей (НДС не облагается), в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная 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,	702 118 694
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	466 877 006
Итого:	**1 168 995 700**

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 117 из 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**

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 118 из 172

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 «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 2022)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

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

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

- 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.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Приложения

Полученная от заказчика документация
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.

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.

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 119 из 172

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

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

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

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

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

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

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

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке.
К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ce4

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

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.

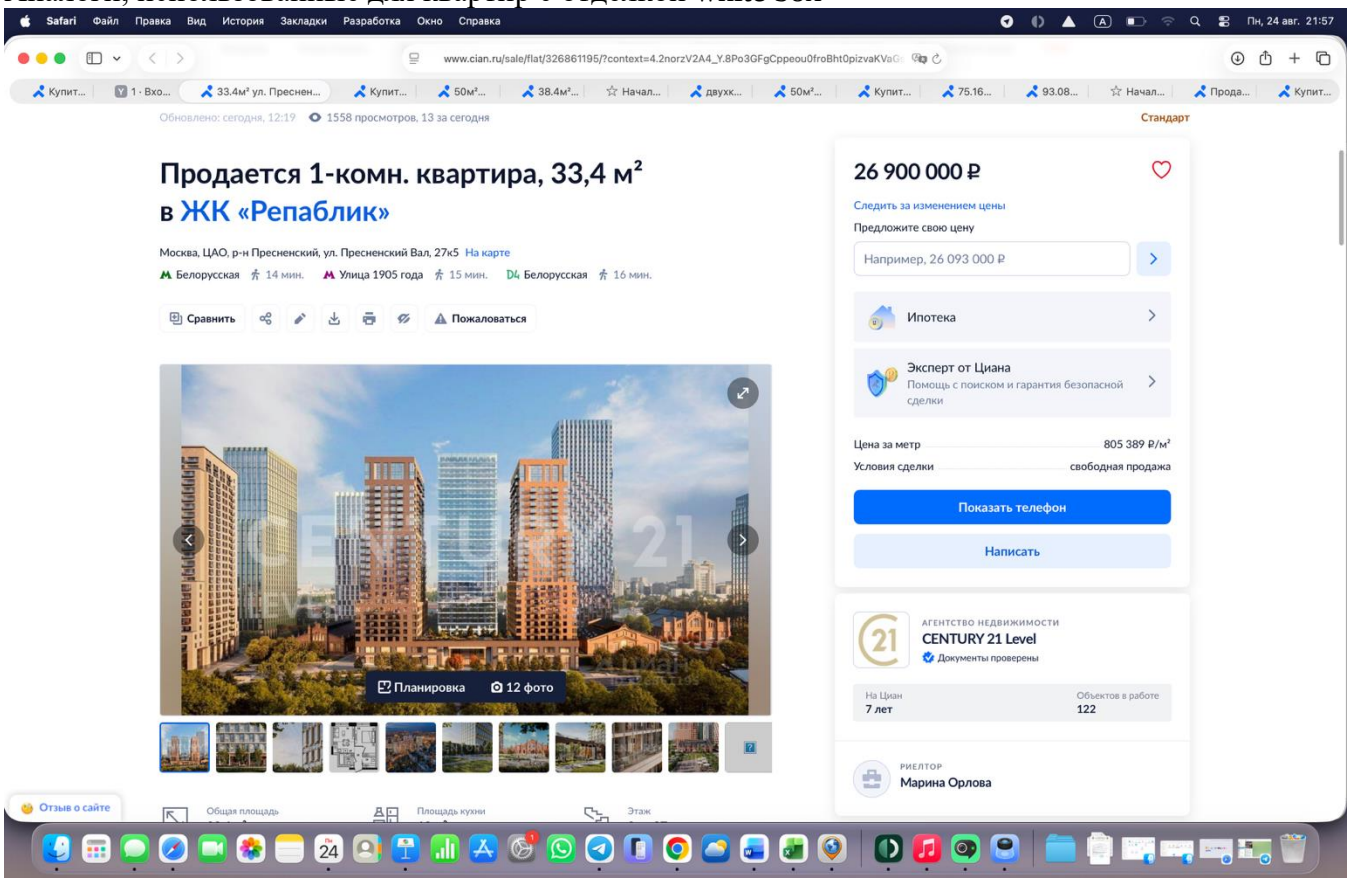
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 121 из 172

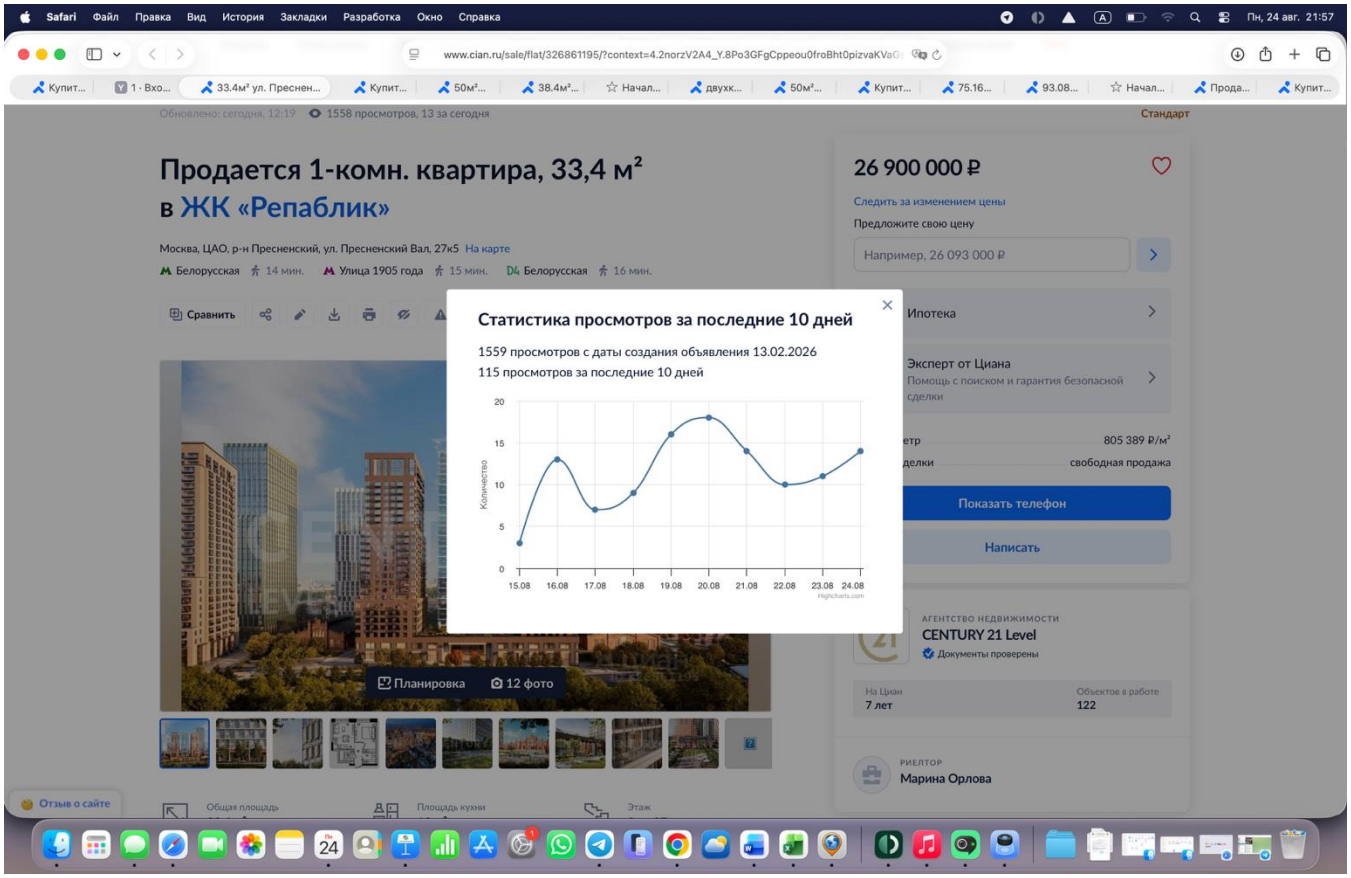
ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 122 из 172

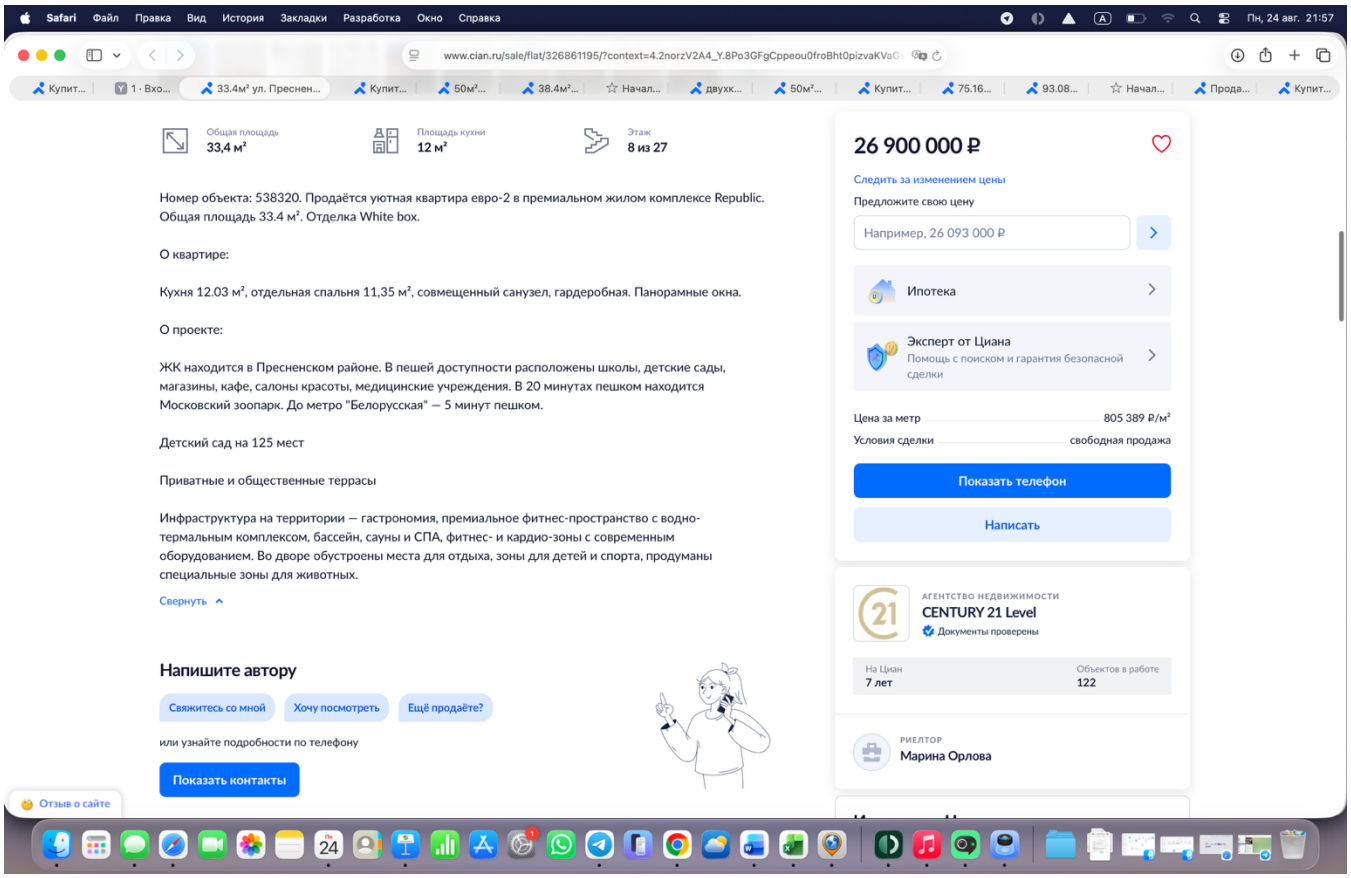
Аналоги, использованные в расчётах

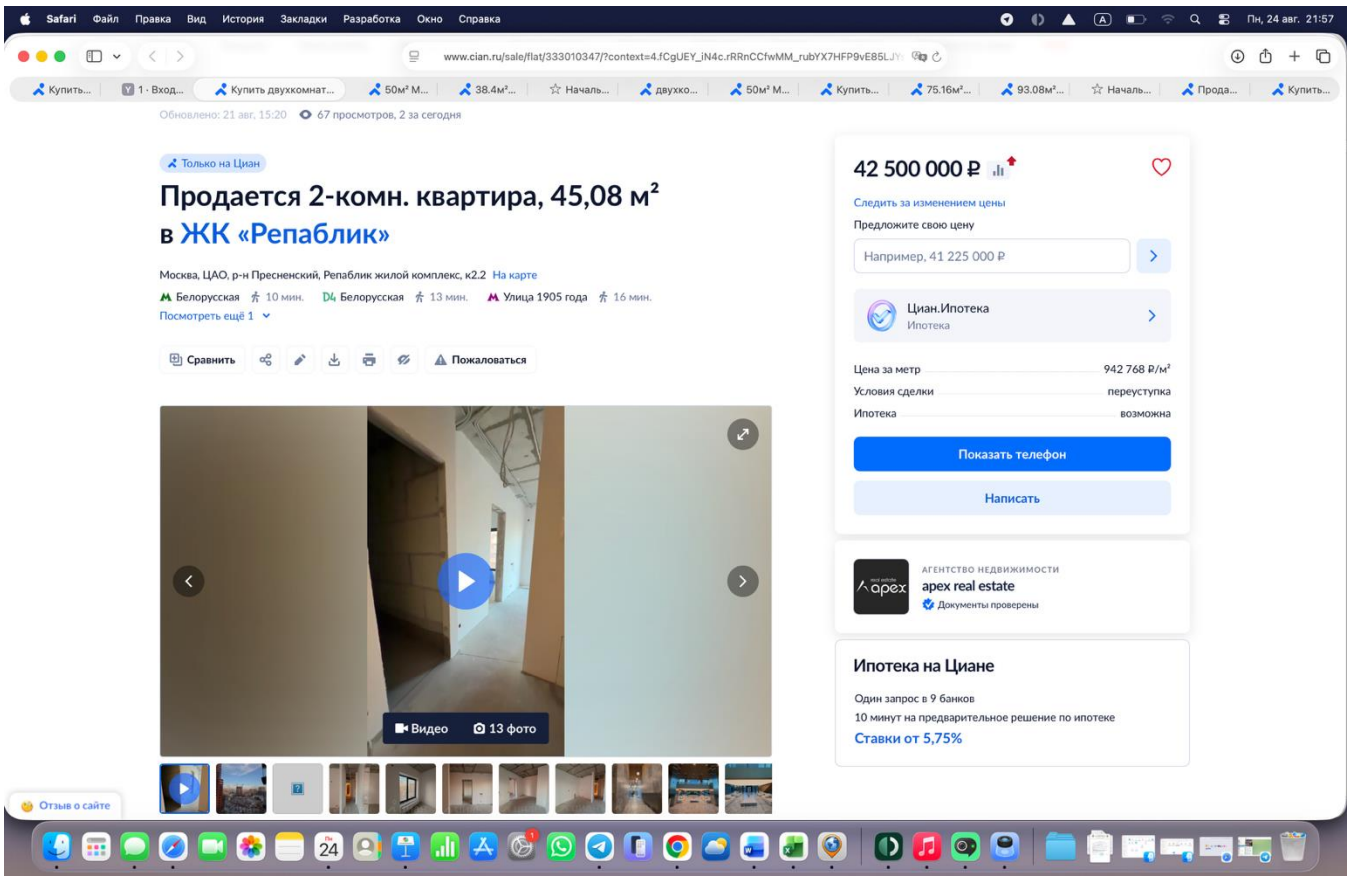
Аналоги, использованные для квартир с отделкой white box



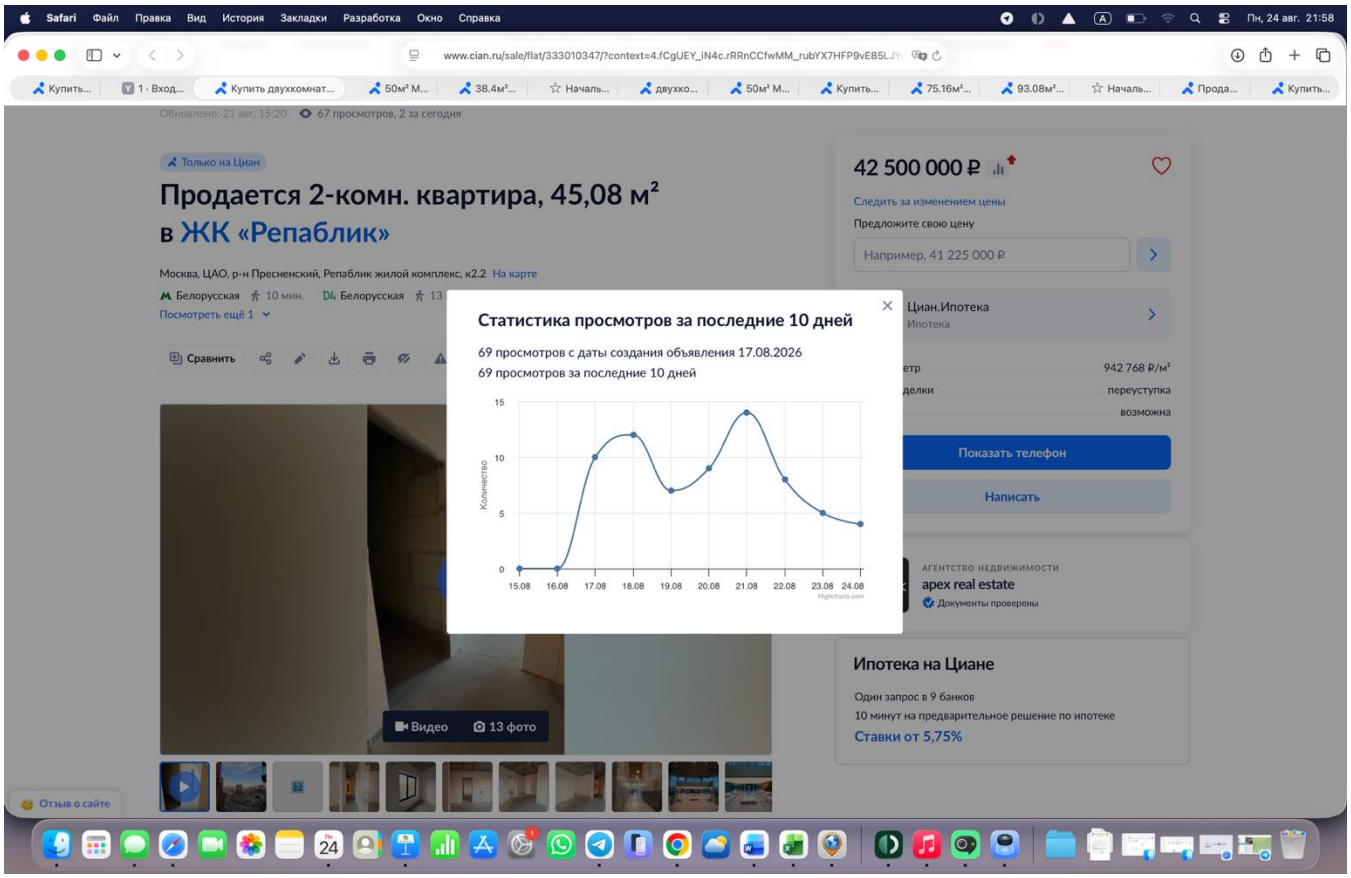


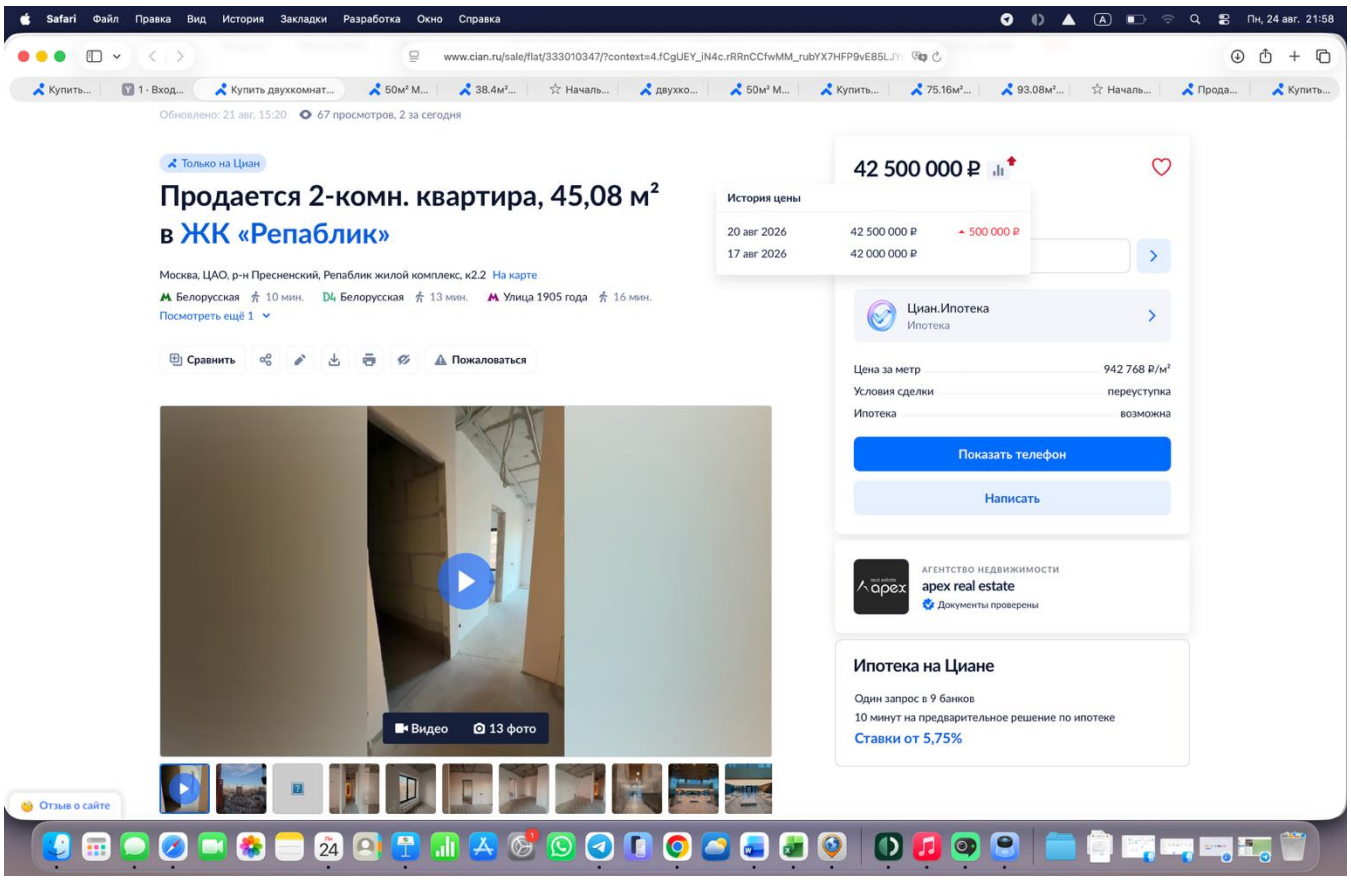
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 123 из 172



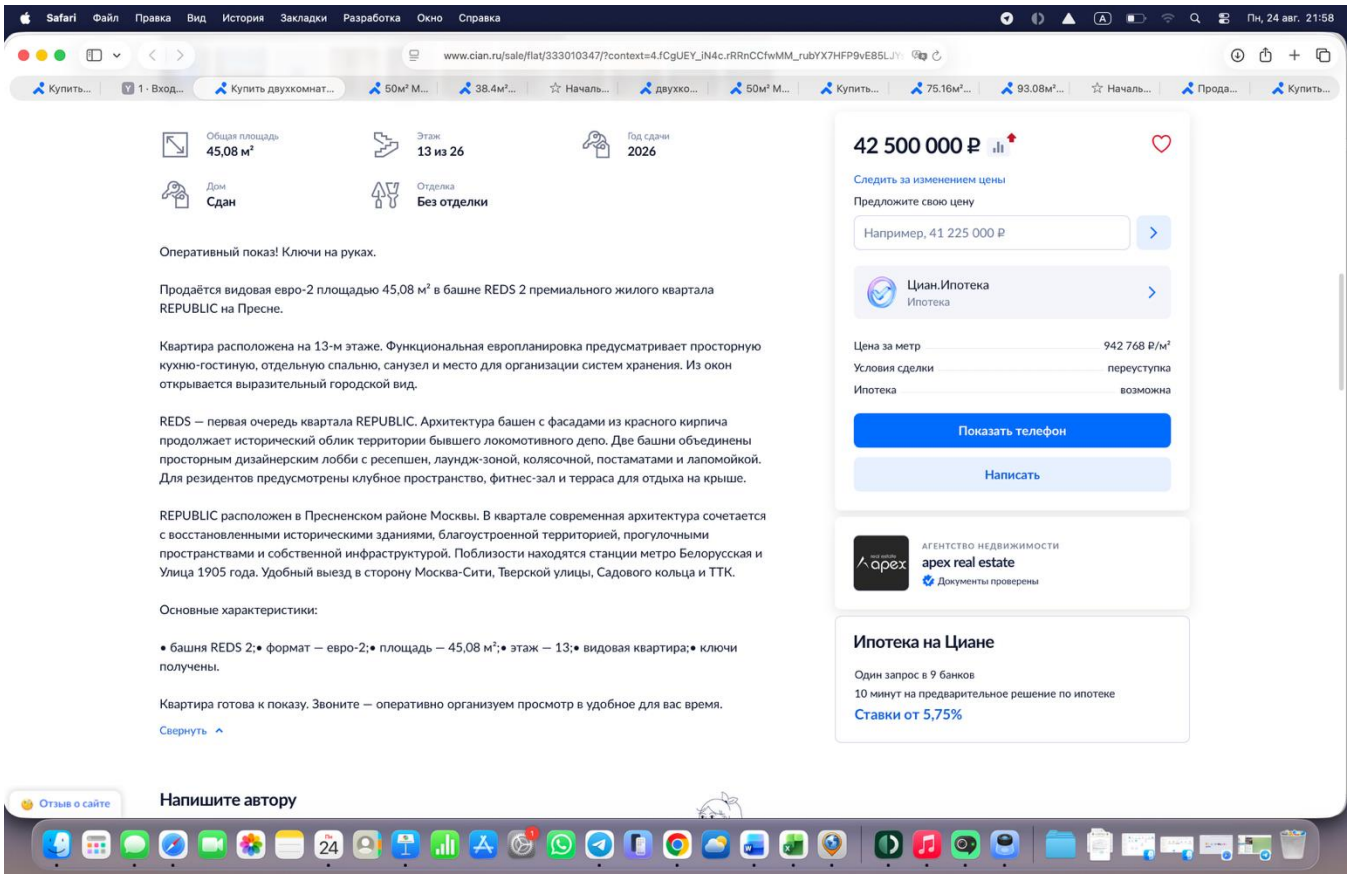


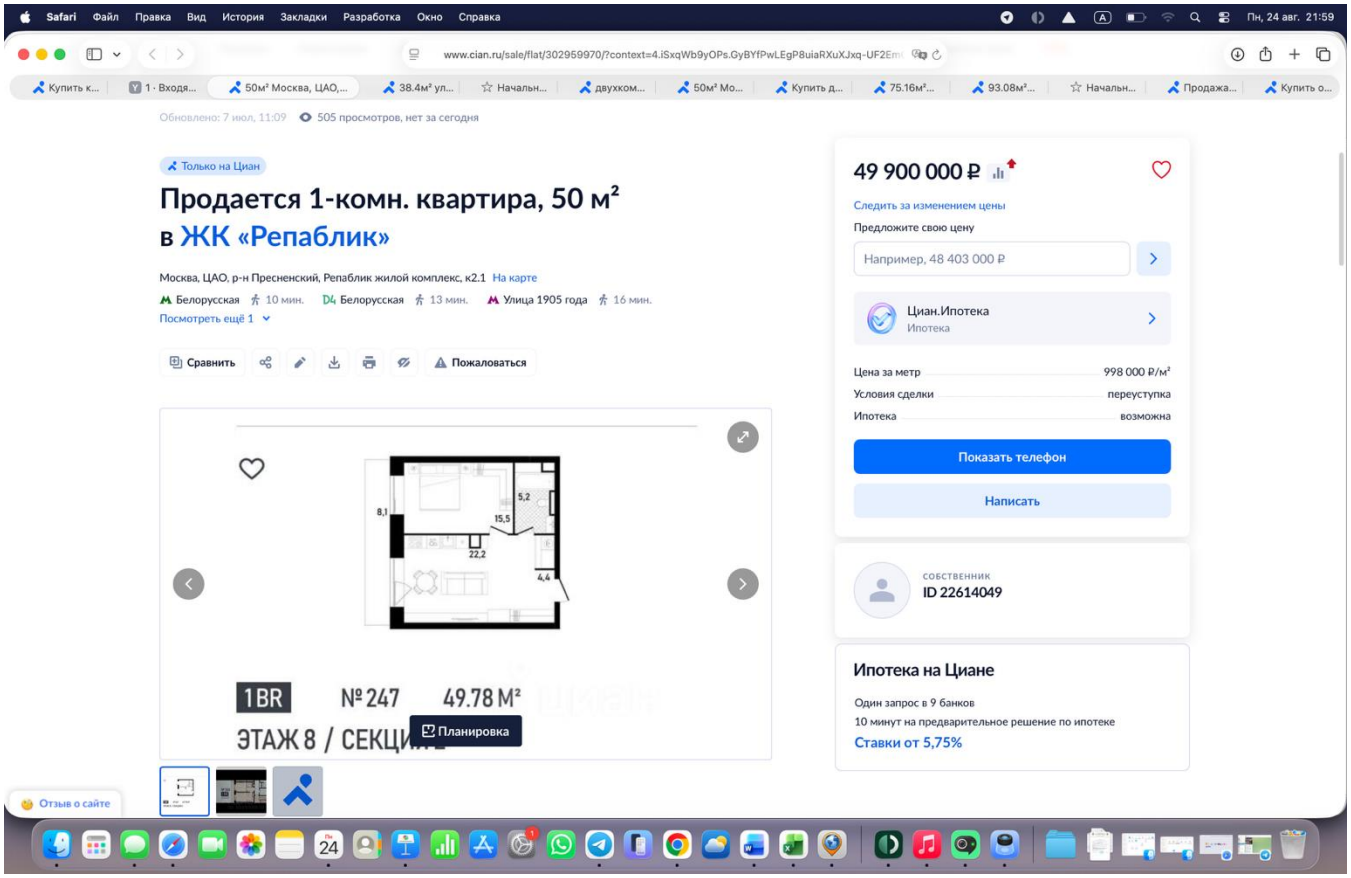
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4



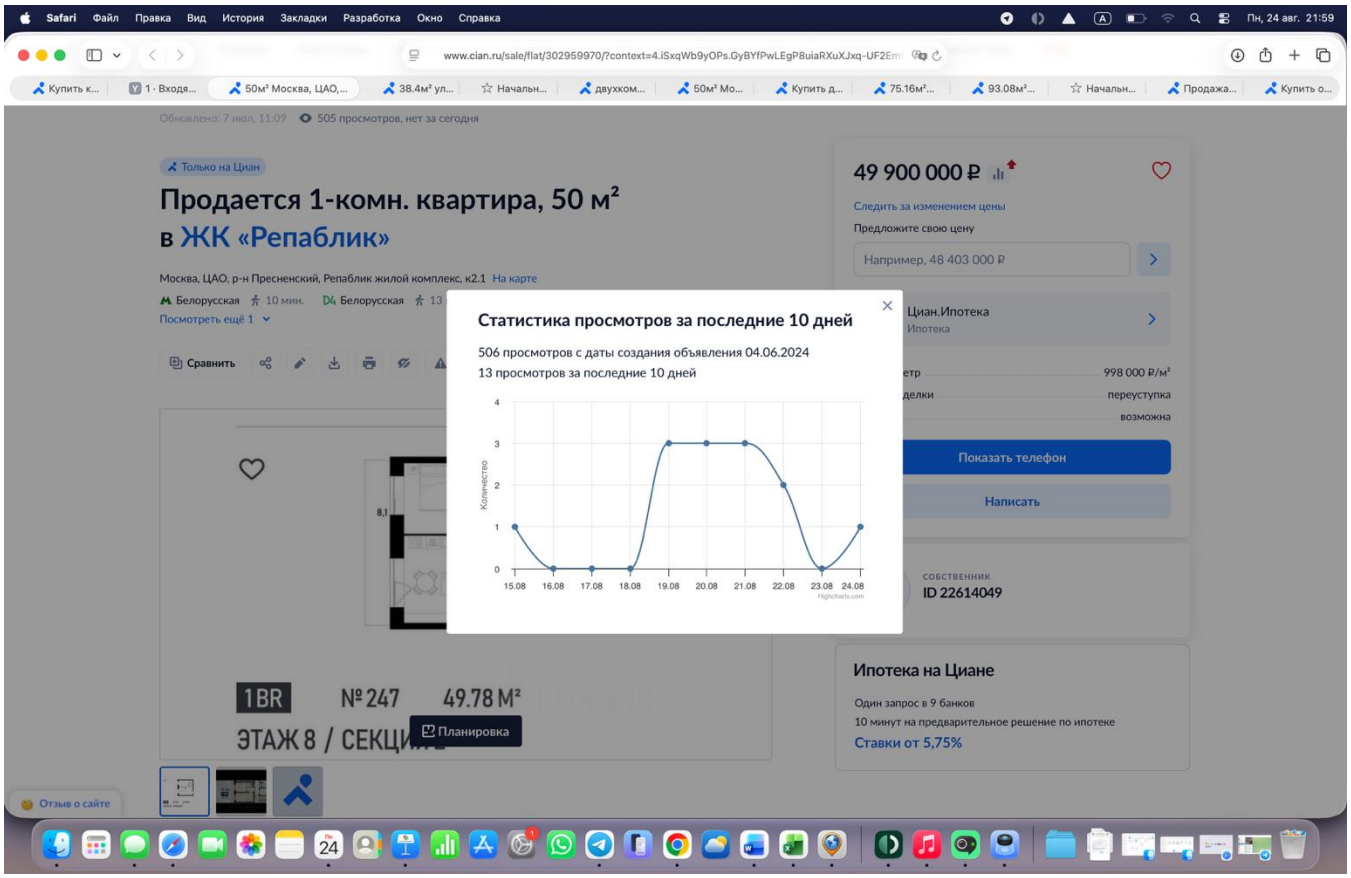


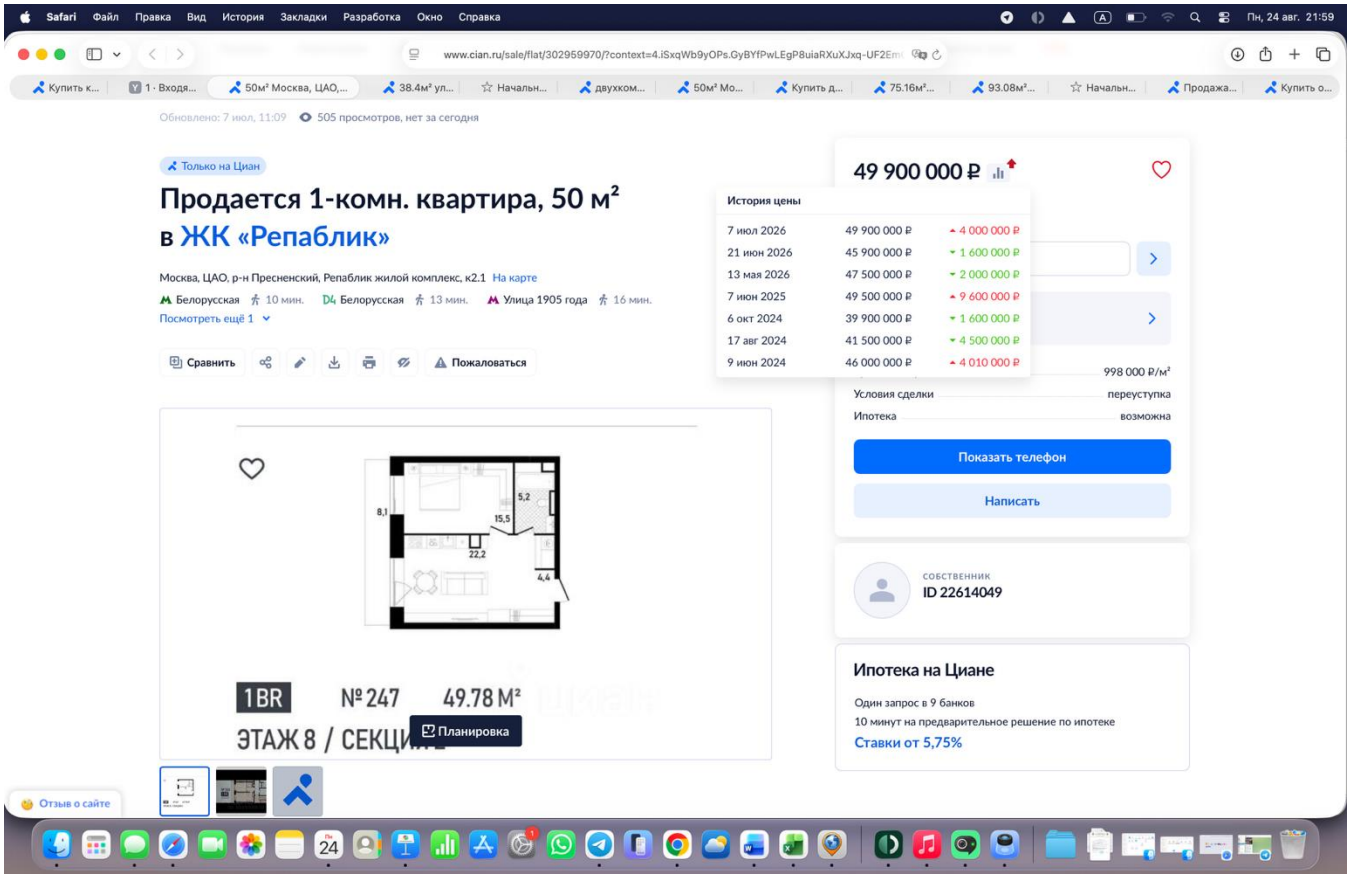
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4



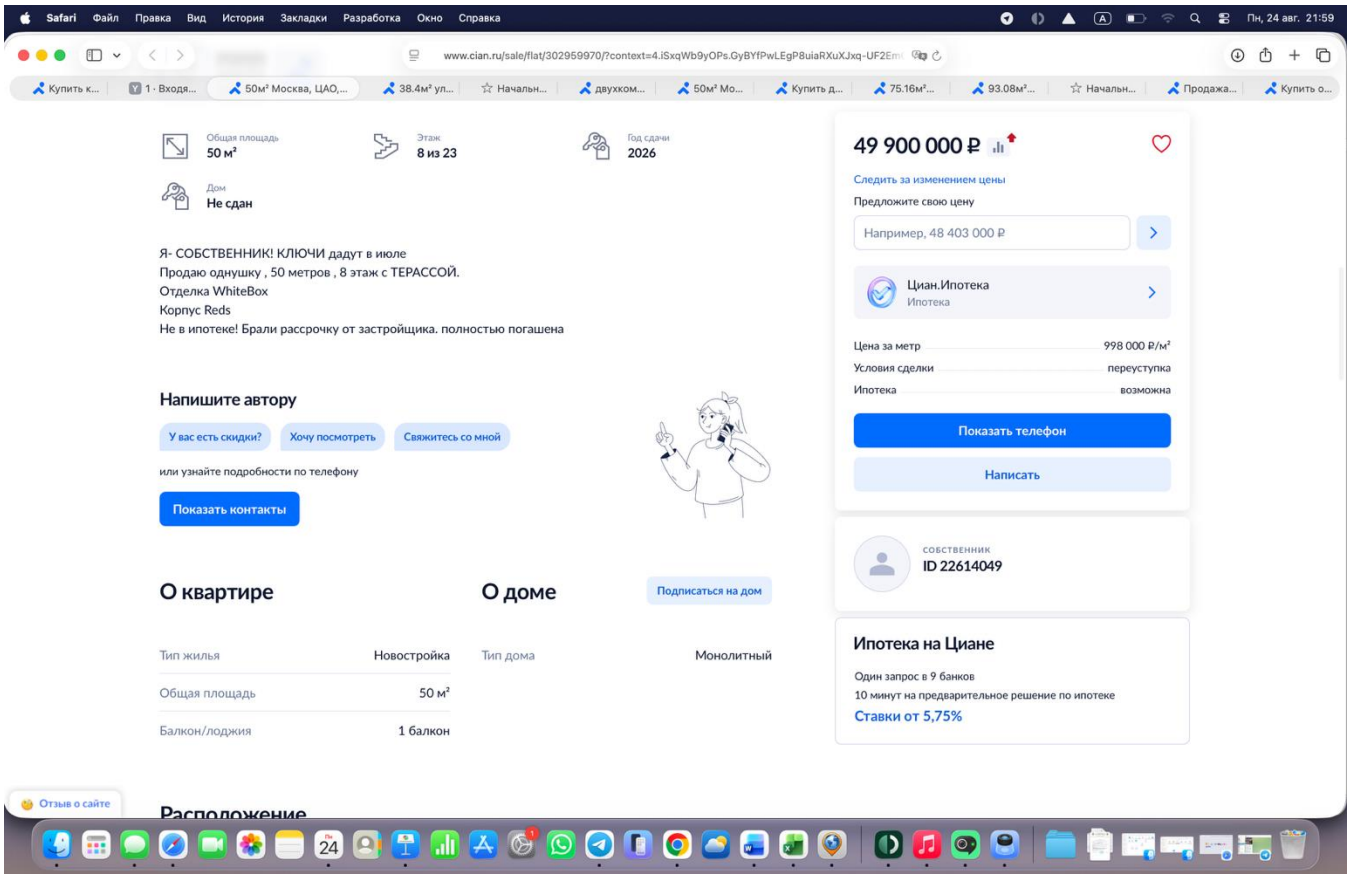


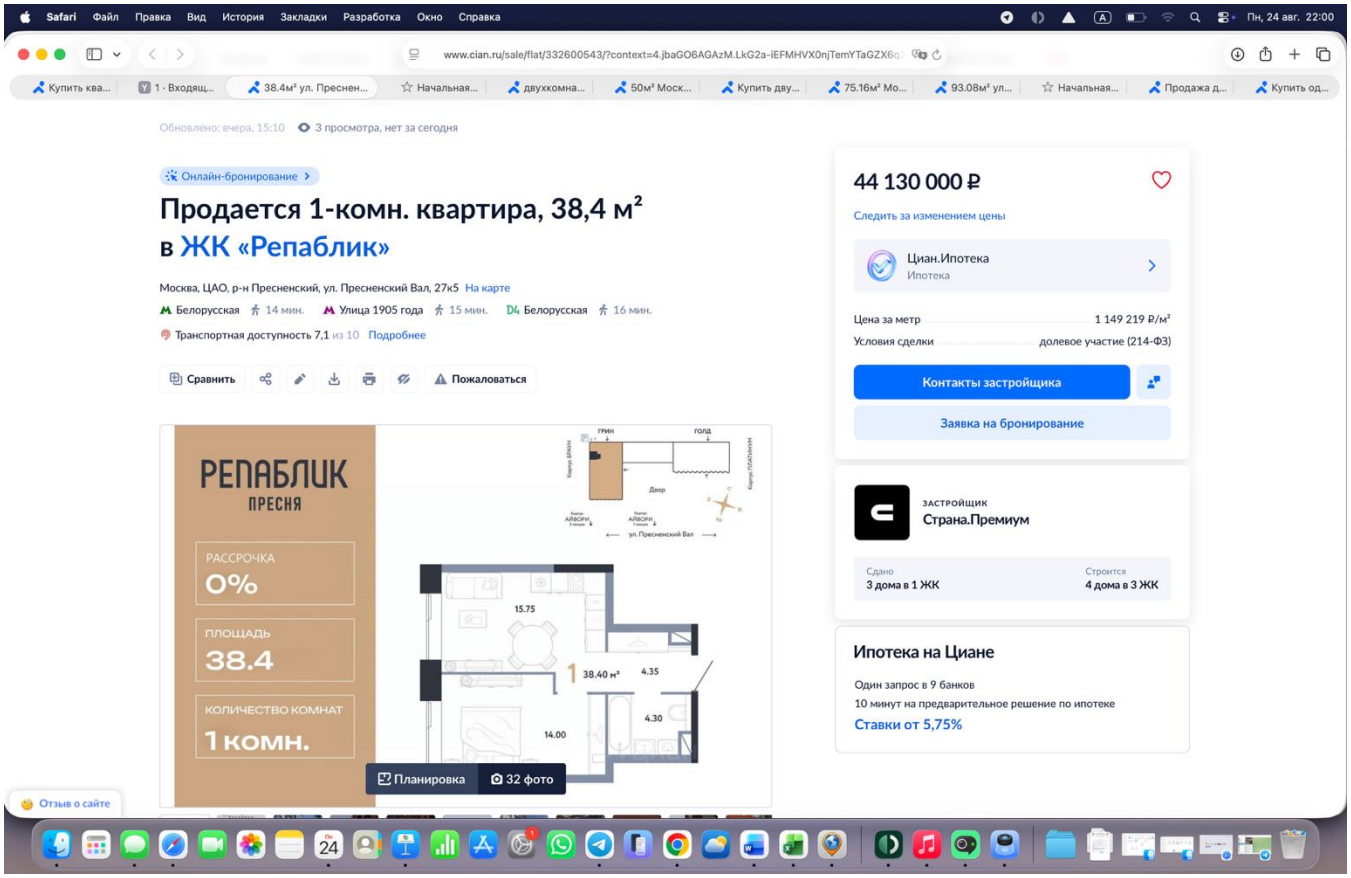
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 1 из 172



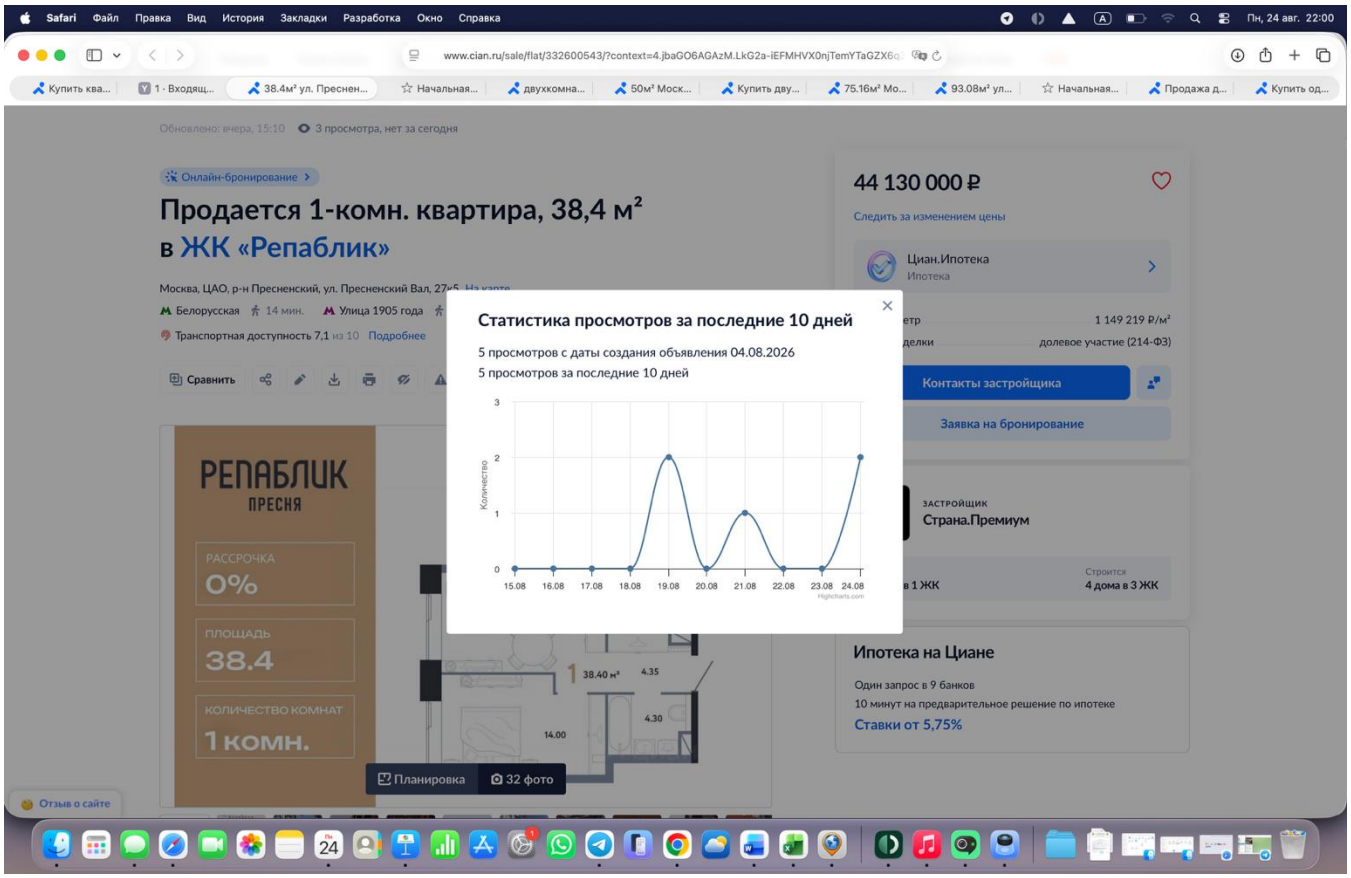


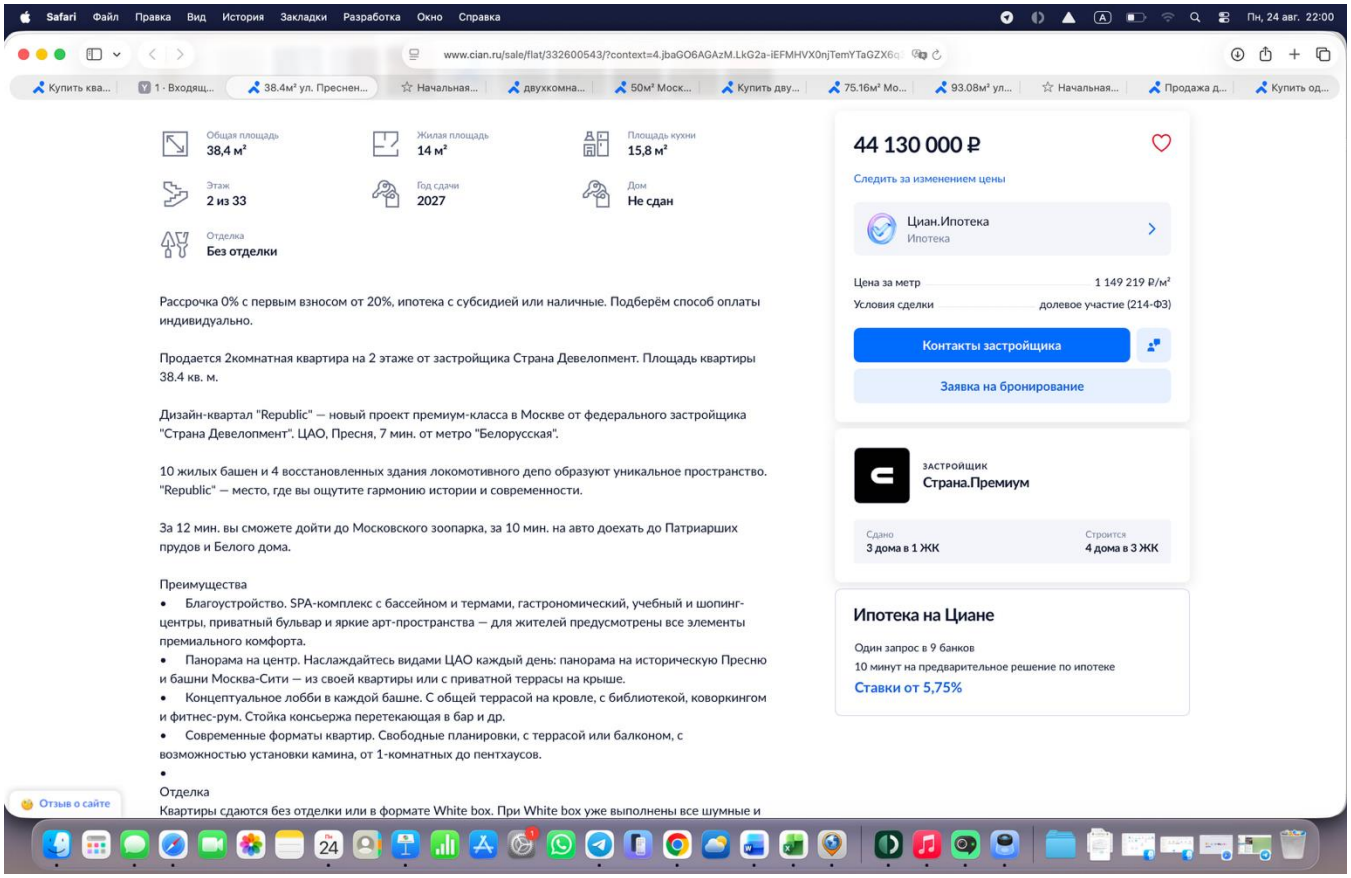
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 127 из 172





Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 12[illegible]172





Рассрочка 0% с первым взносом от 20%, ипотека с субсидией или наличные. Подберём способ оплаты индивидуально.

Продается 2комнатная квартира на 2 этаже от застройщика Страна Девелопмент. Площадь квартиры 38.4 кв. м.

Дизайн-квартал "Republic" — новый проект премиум-класса в Москве от федерального застройщика "Страна Девелопмент". ЦАО, Пресня, 7 мин. от метро "Белорусская".

10 жилых башен и 4 восстановленных здания локомотивного депо образуют уникальное пространство. "Republic" — место, где вы ощутите гармонию истории и современности.

За 12 мин. вы сможете дойти до Московского зоопарка, за 10 мин. на авто доехать до Патриарших прудов и Белого дома.

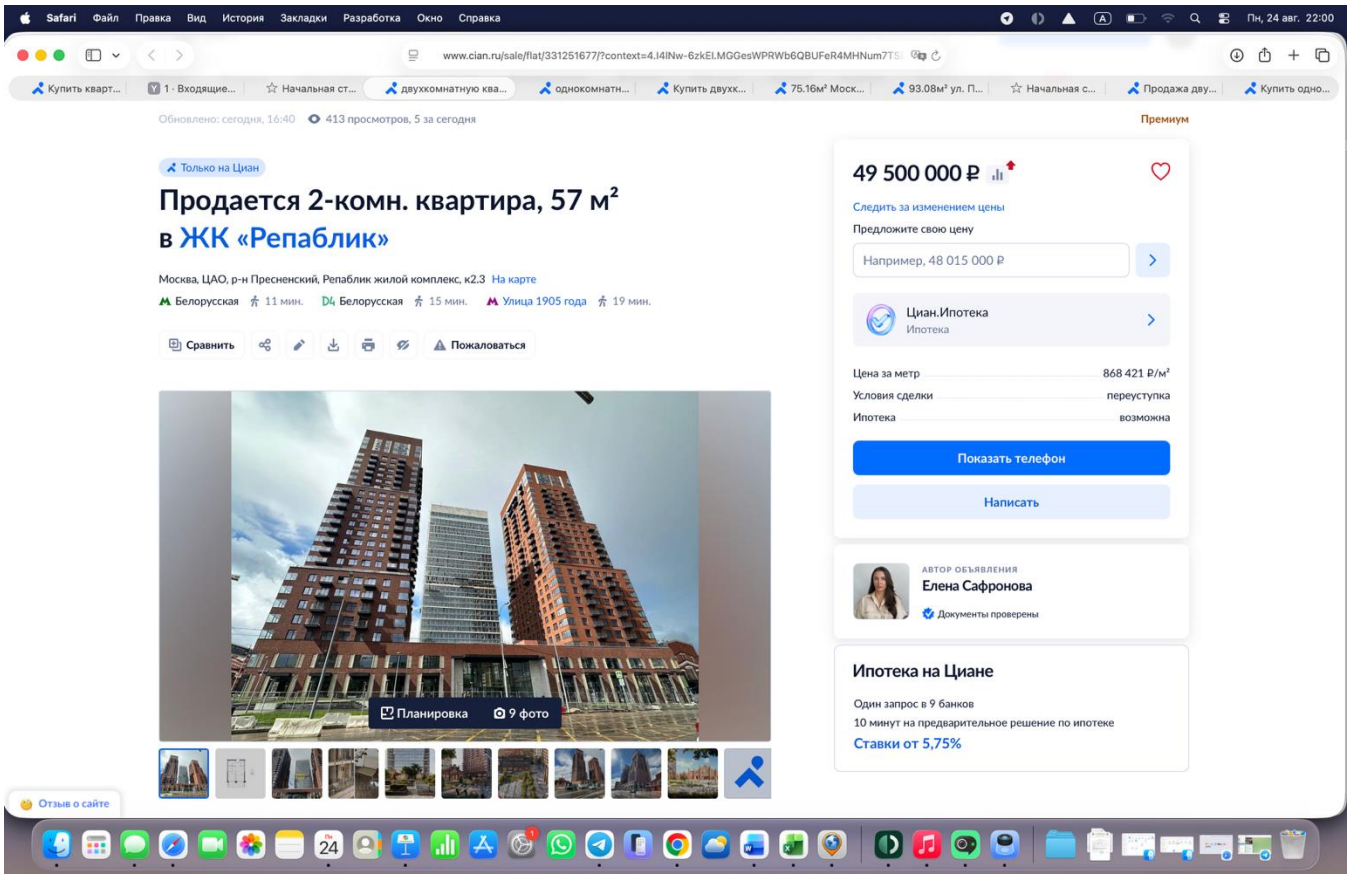
Преимущества

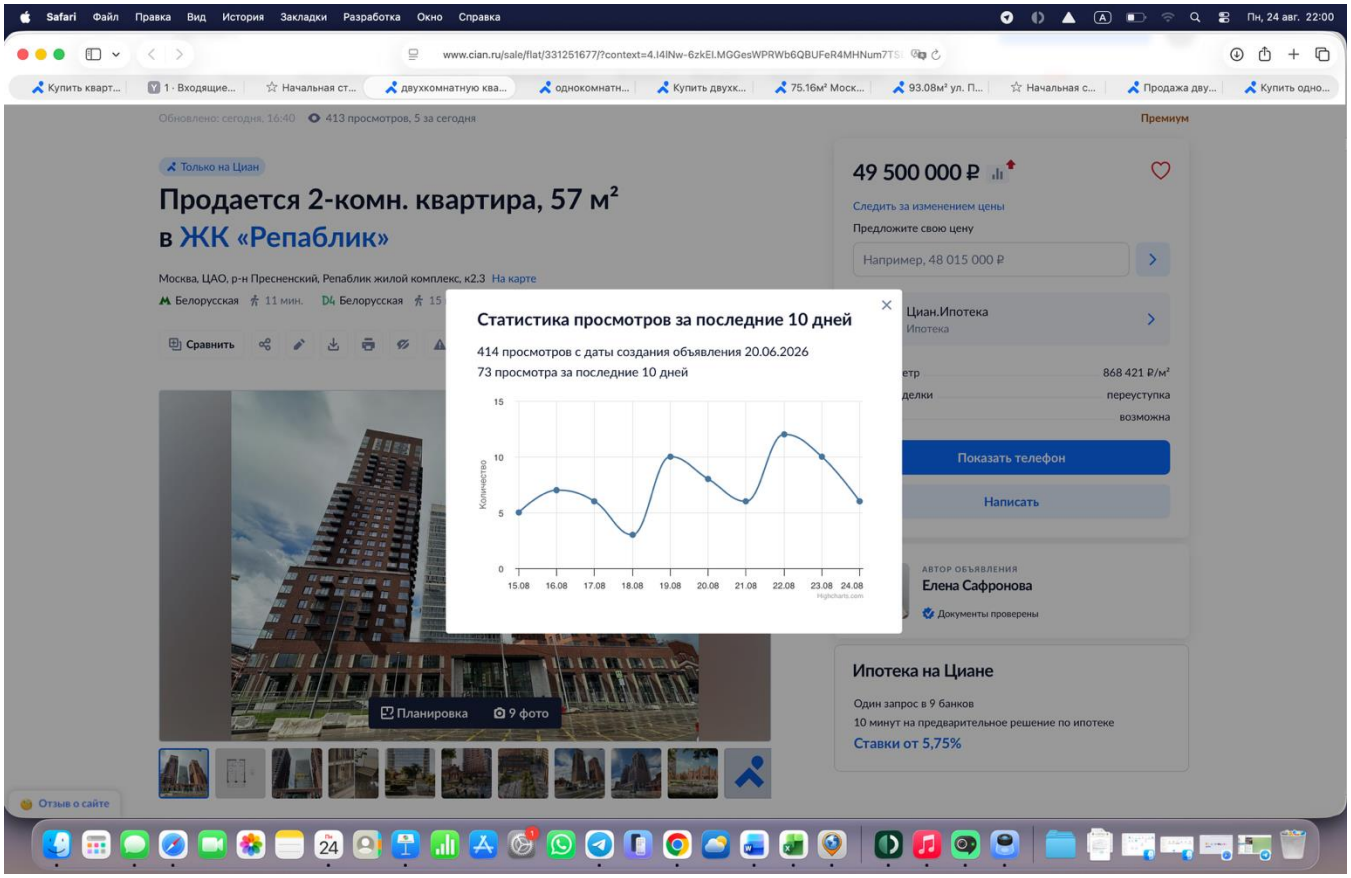
- Благоустройство. SPA-комплекс с бассейном и термами, гастрономический, учебный и шопинг-центры, приватный бульвар и яркие арт-пространства — для жителей предусмотрены все элементы премиального комфорта.
- Панорама на центр. Наслаждайтесь видами ЦАО каждый день: панорама на историческую Пресню и башни Москва-Сити — из своей квартиры или с приватной террасы на крыше.
- Концептуальное лобби в каждой башне. С общей террасой на кровле, с библиотекой, коворкингом и фитнес-рум. Стойка консьержа перетекающая в бар и др.
- Современные форматы квартир. Свободные планировки, с террасой или балконом, с возможностью установки камина, от 1-комнатных до пентхаусов.
-

Отделка

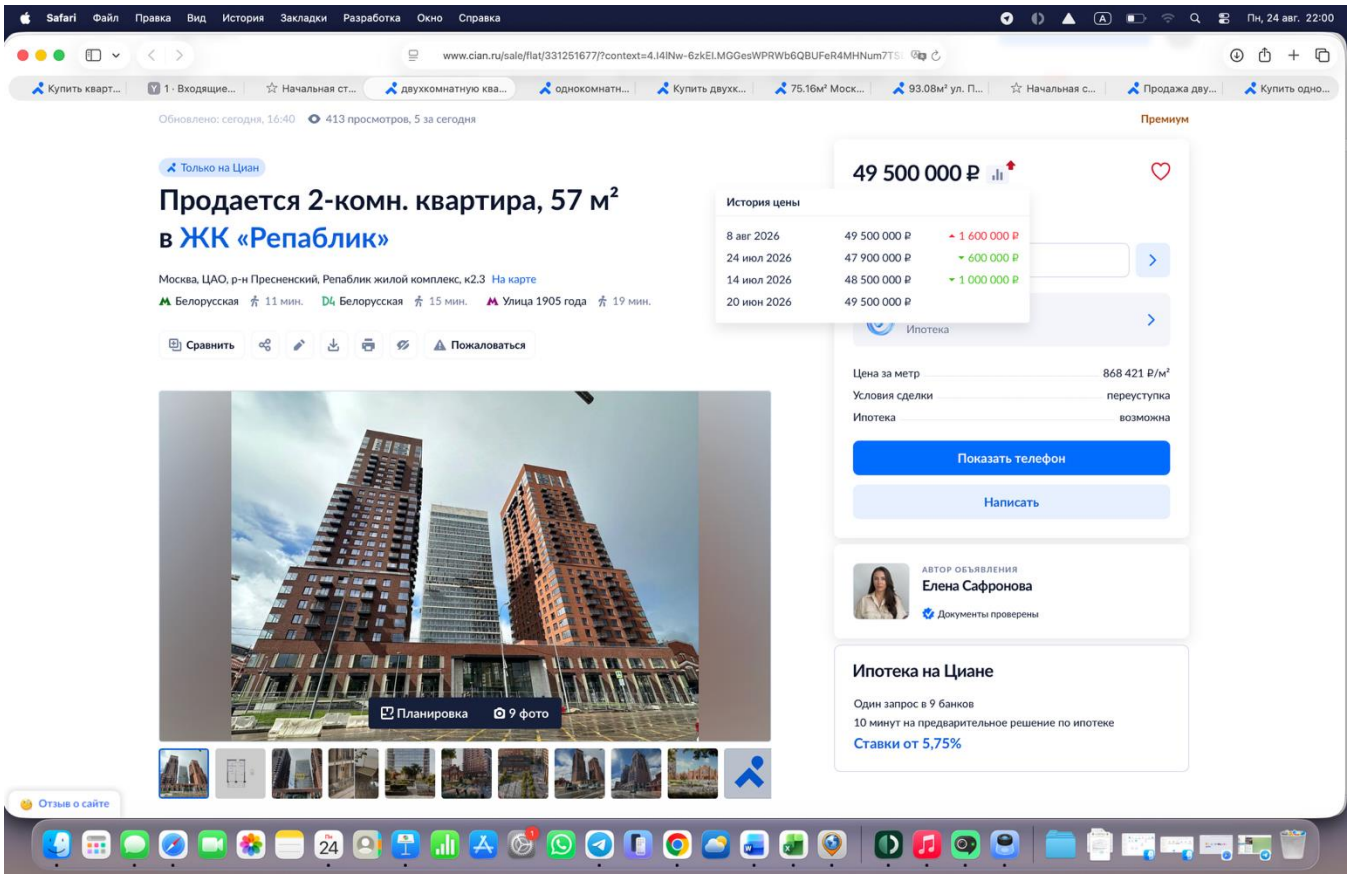
Квартиры сдаются без отделки или в формате White box. При White box уже выполнены все шумные и

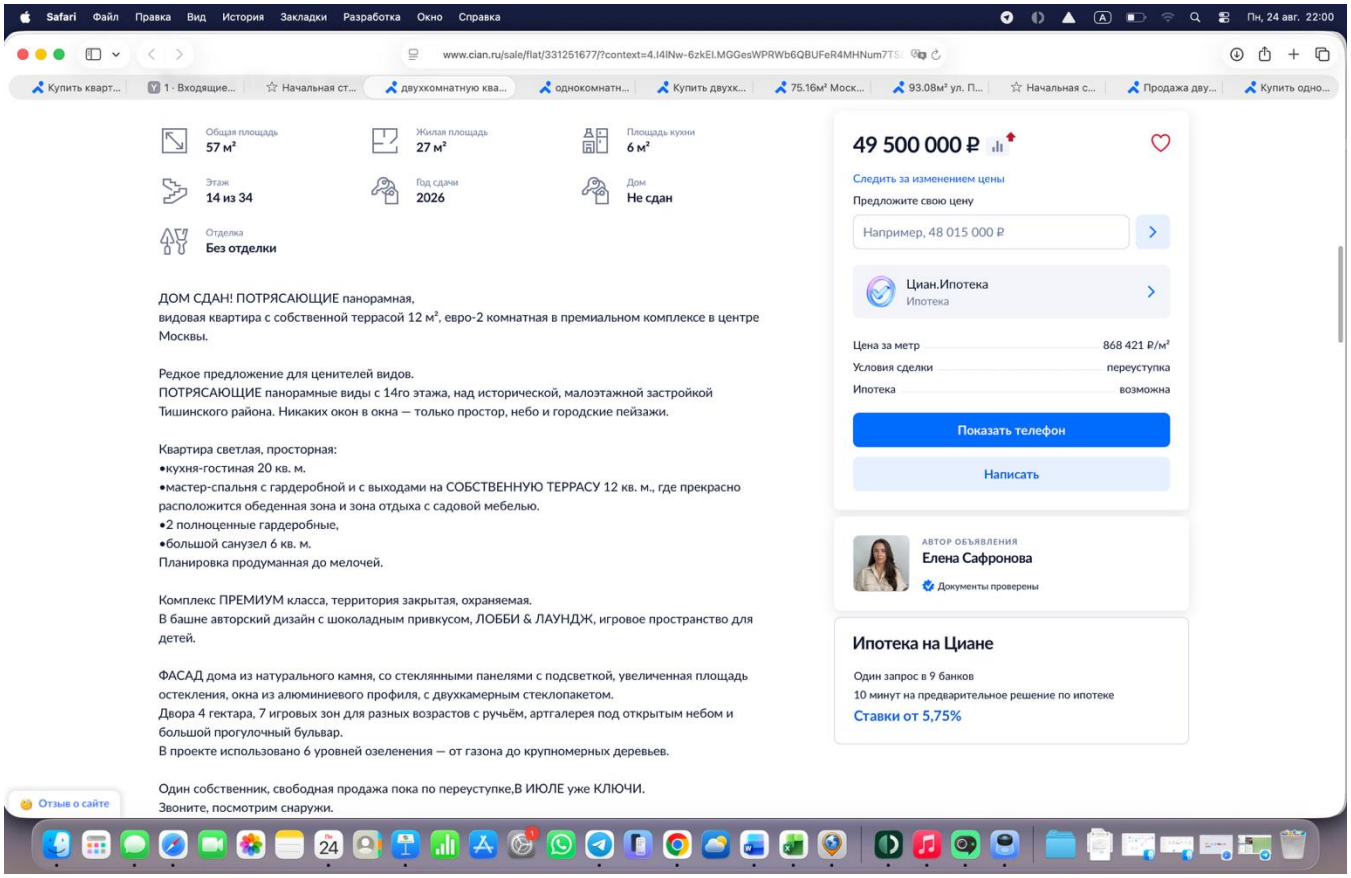
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4



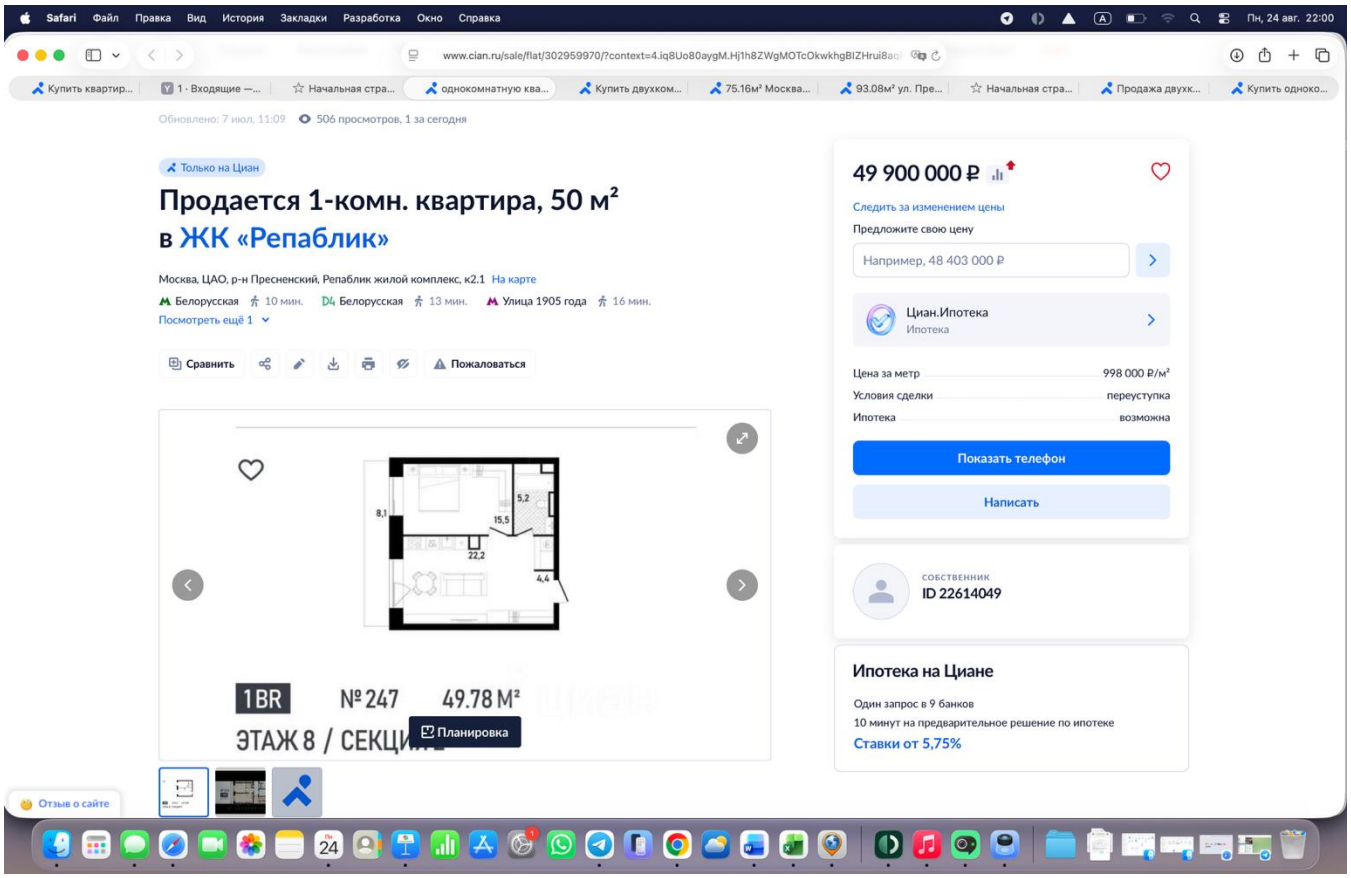


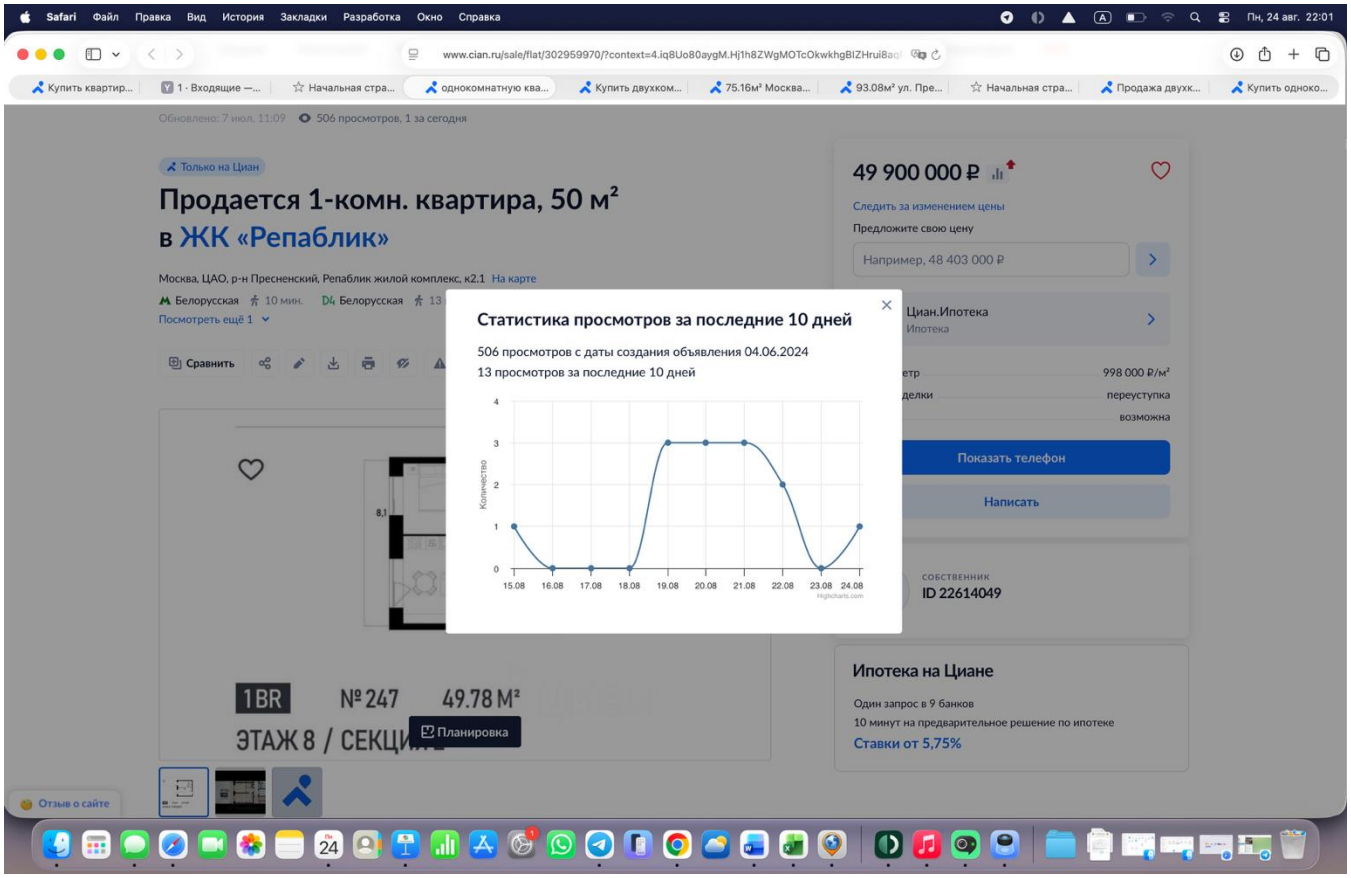
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 130 из 172



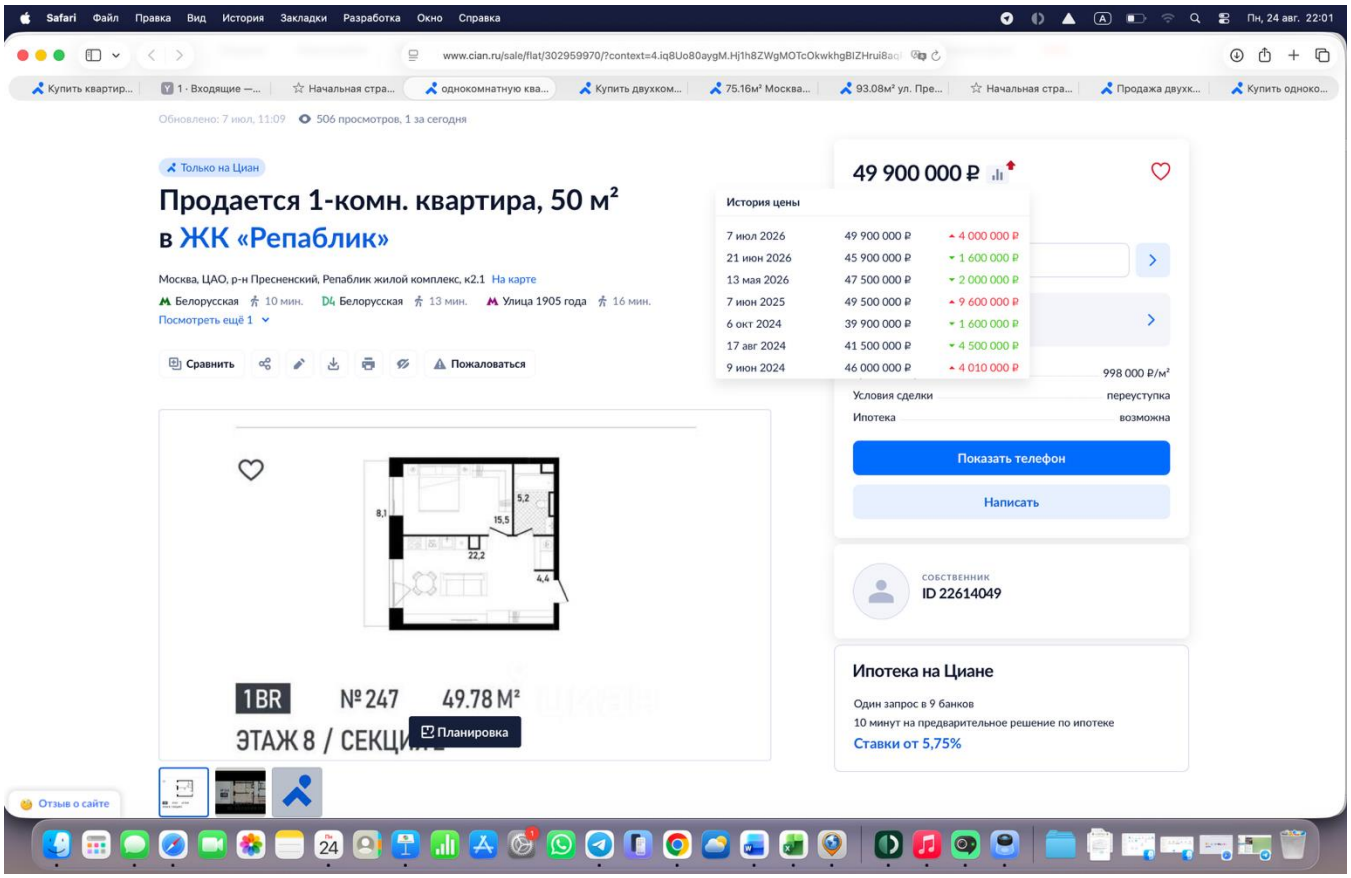


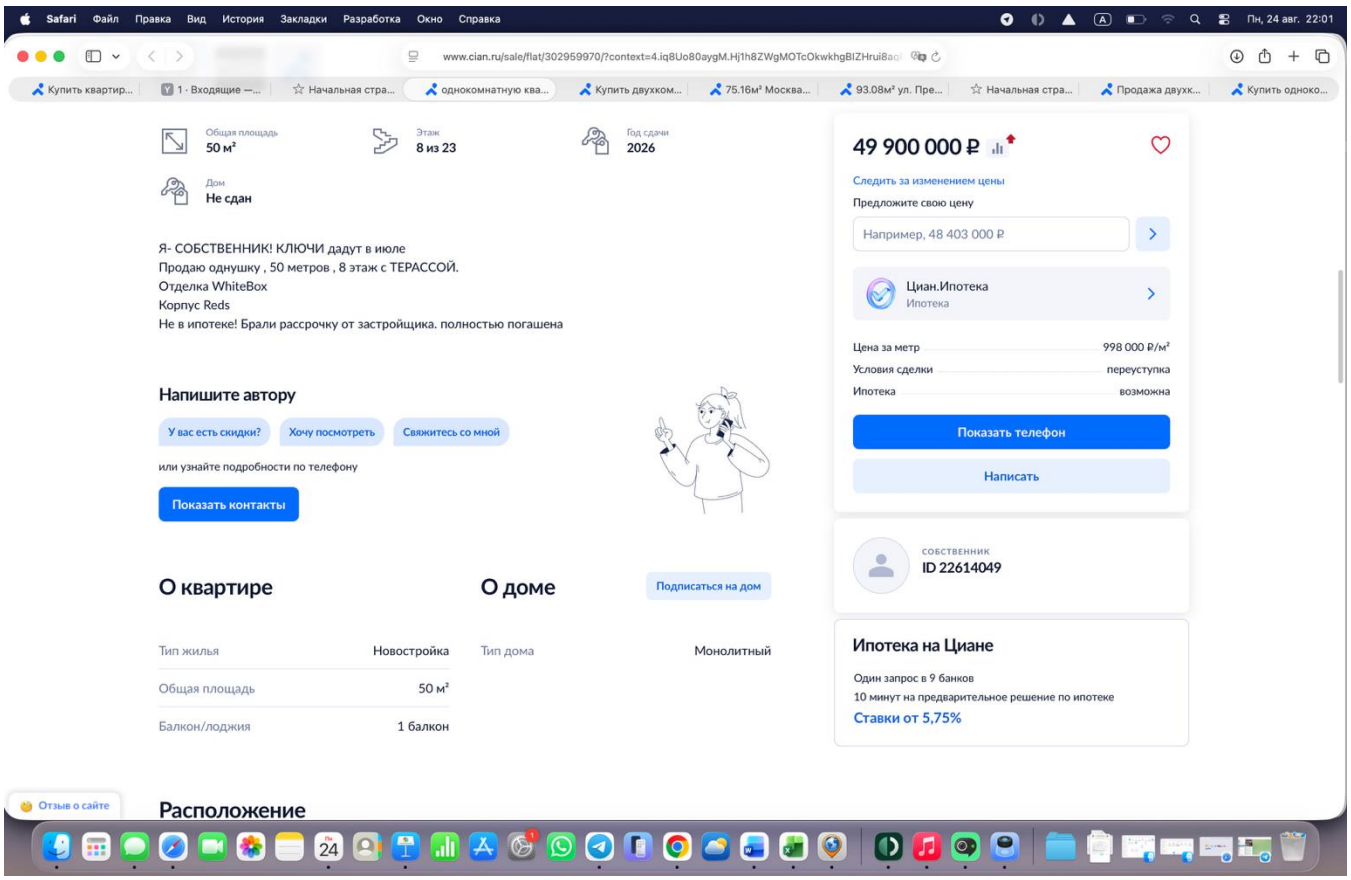
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 131 из 172



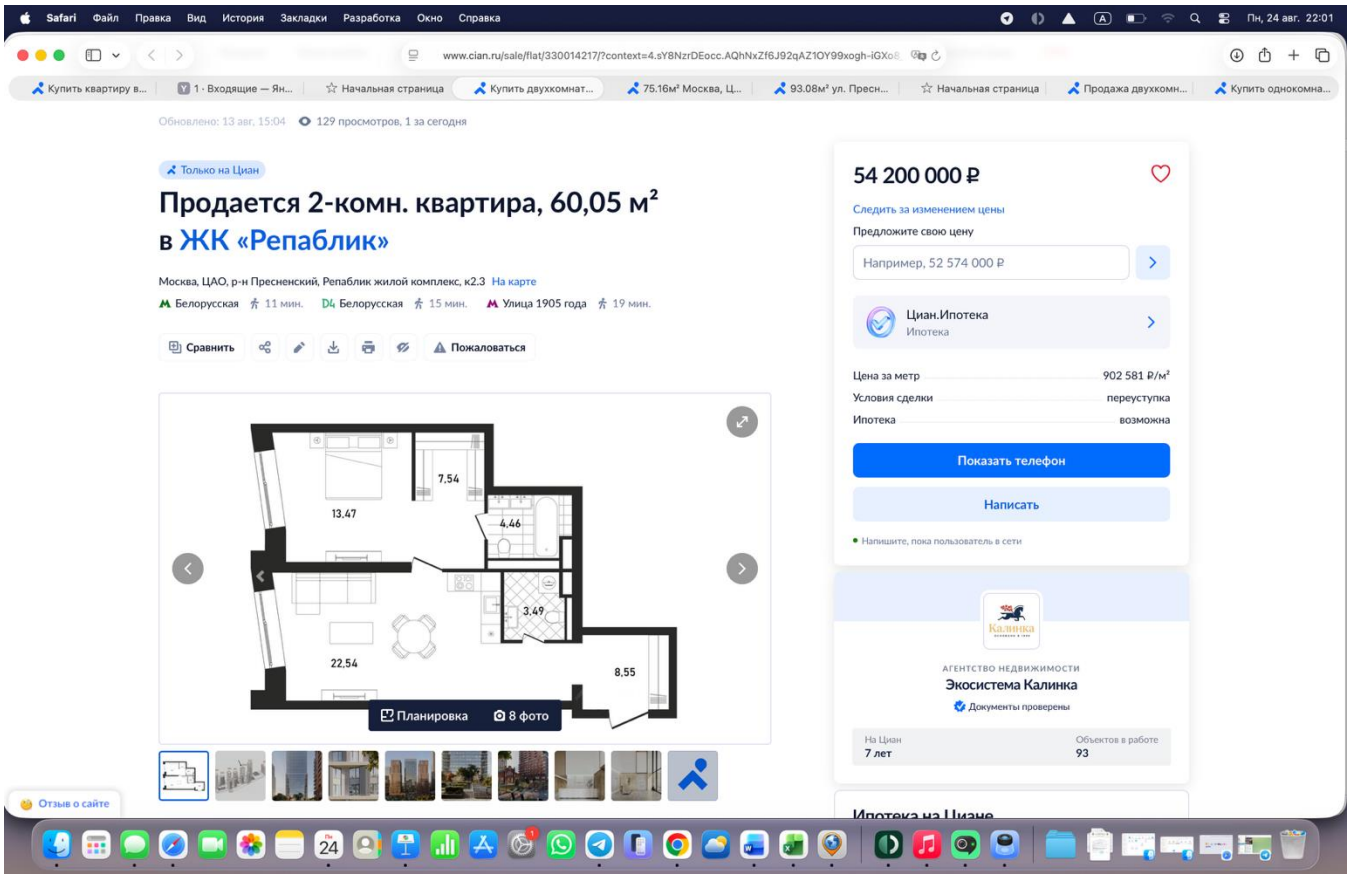


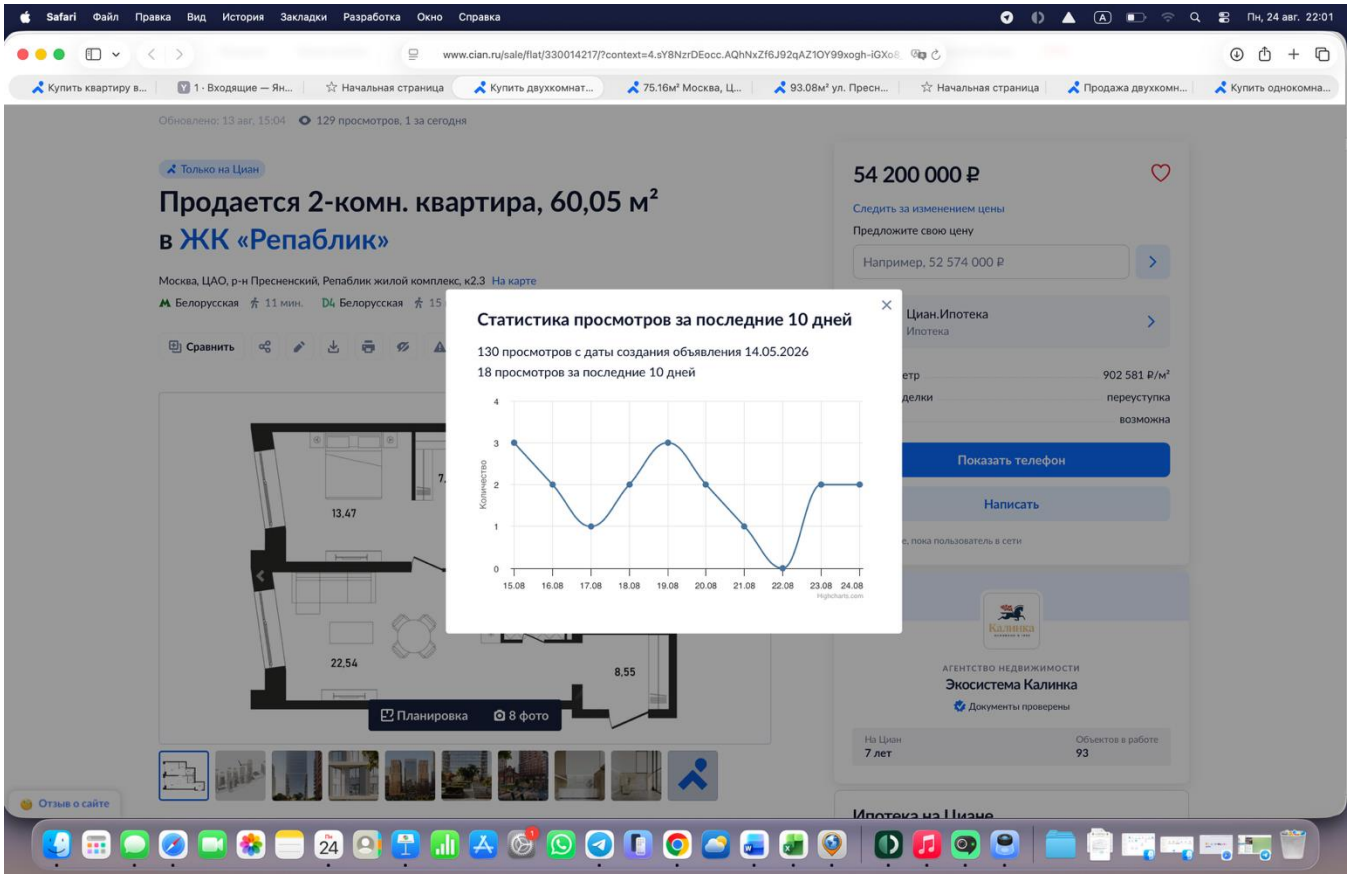
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4



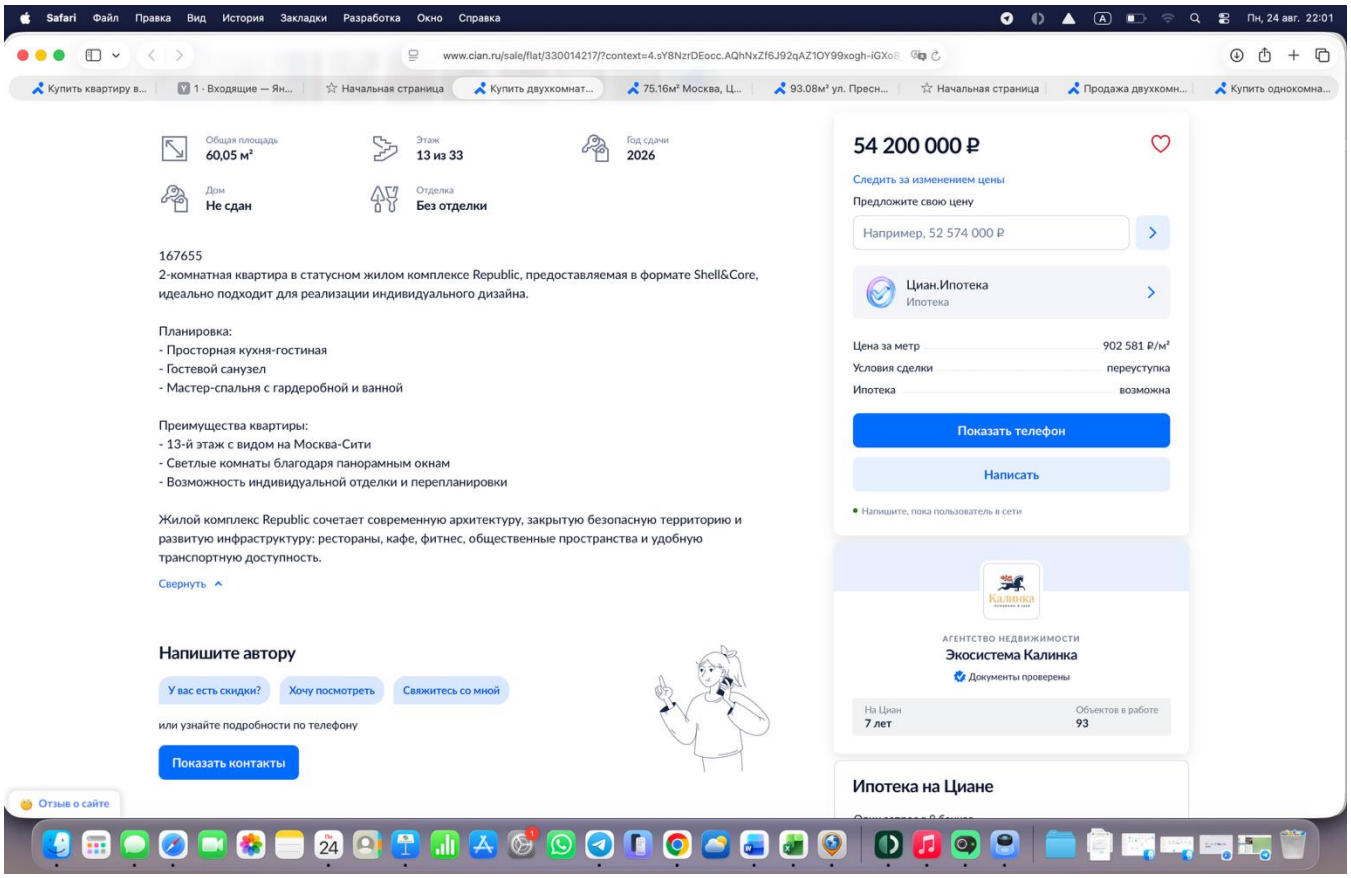


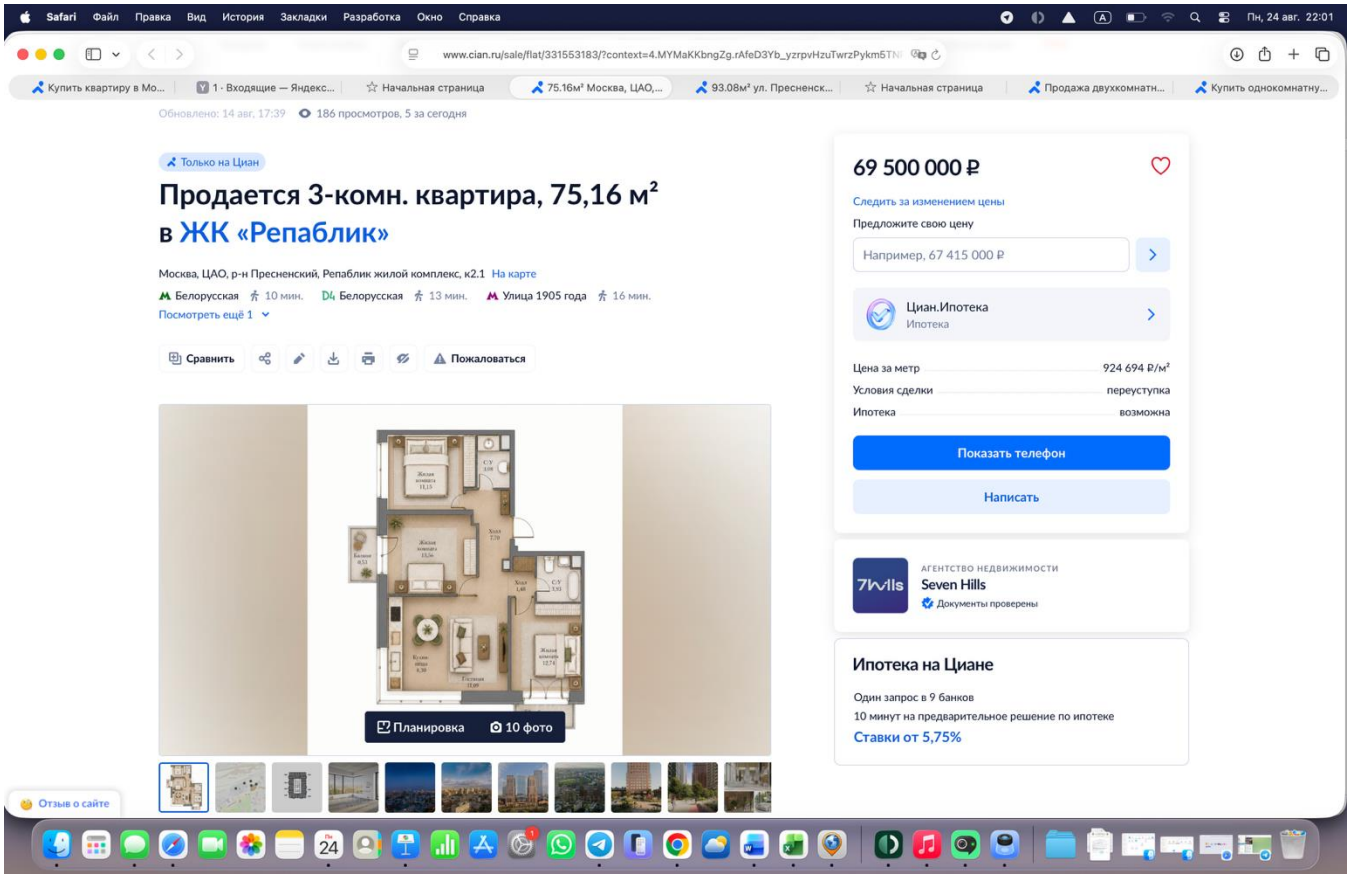
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 133 из 172



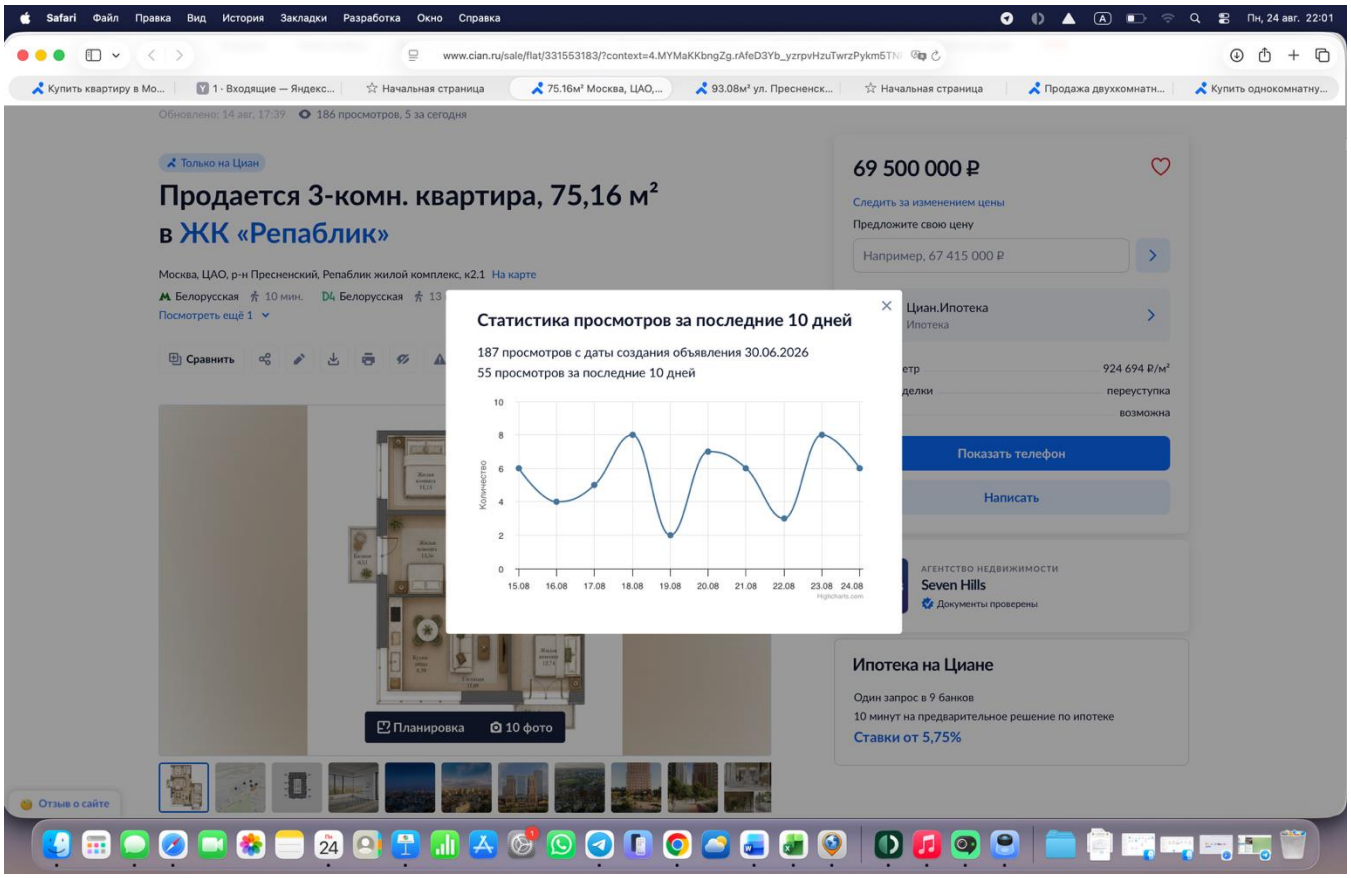


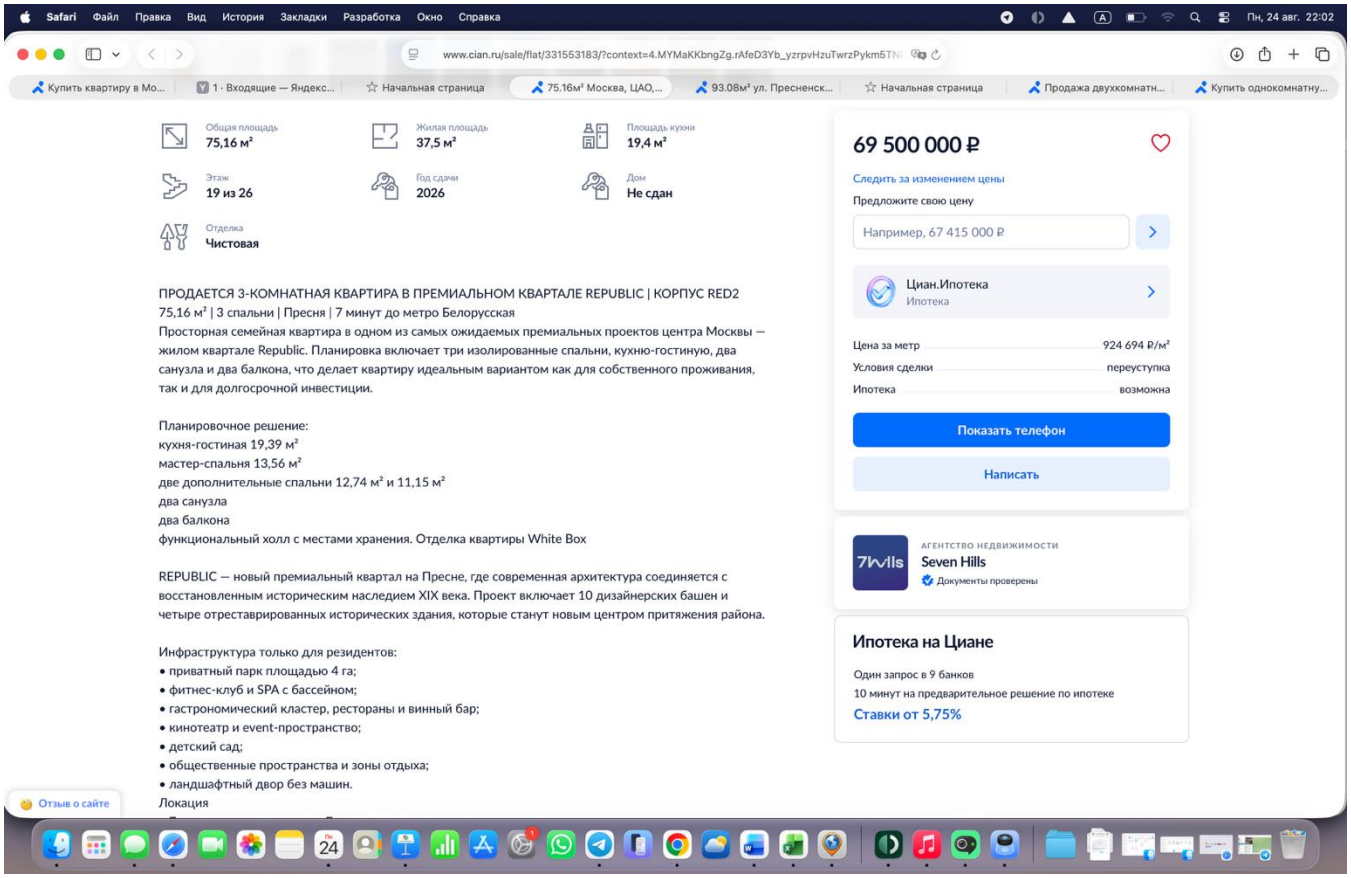
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
Страница 13



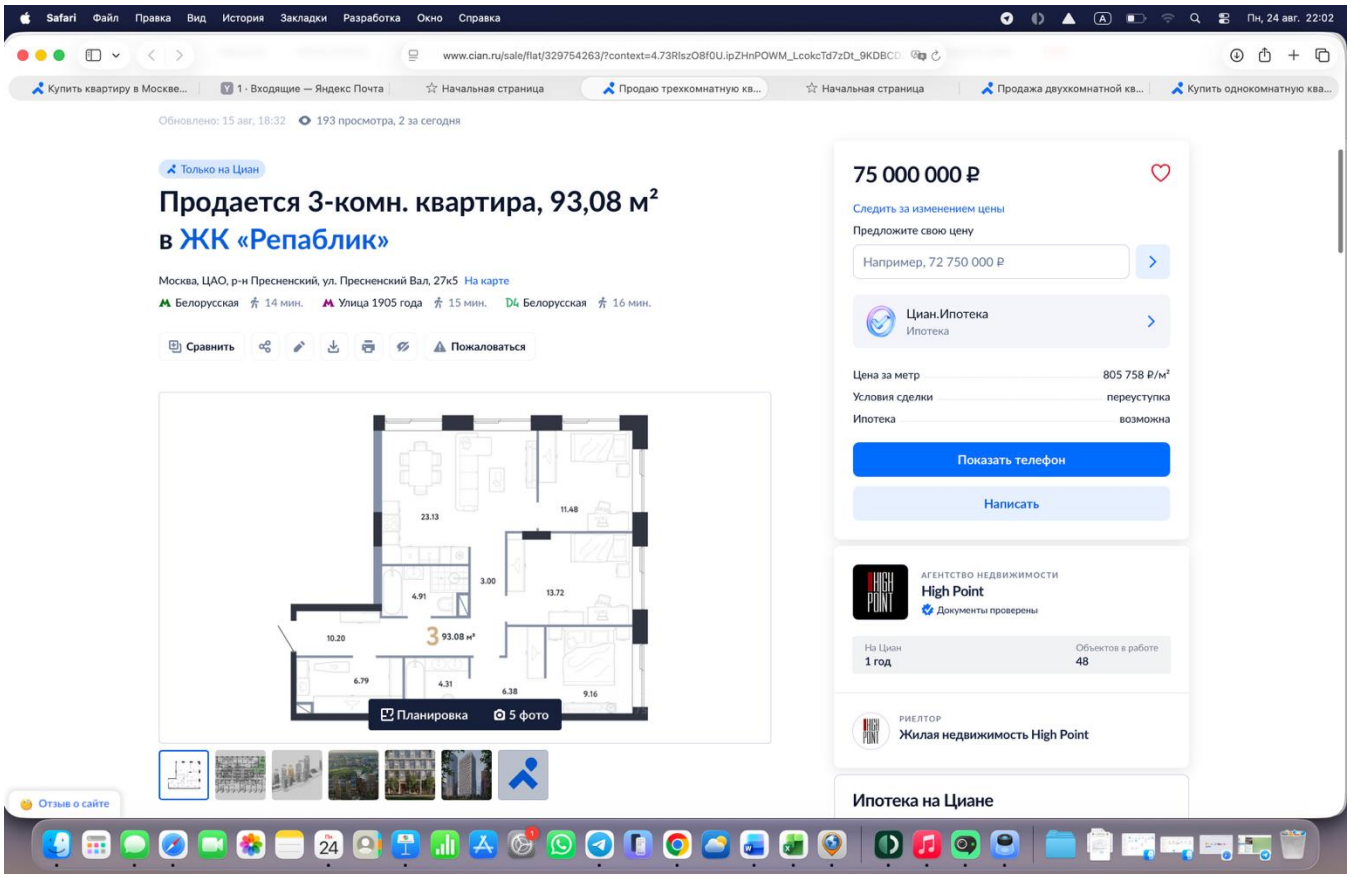


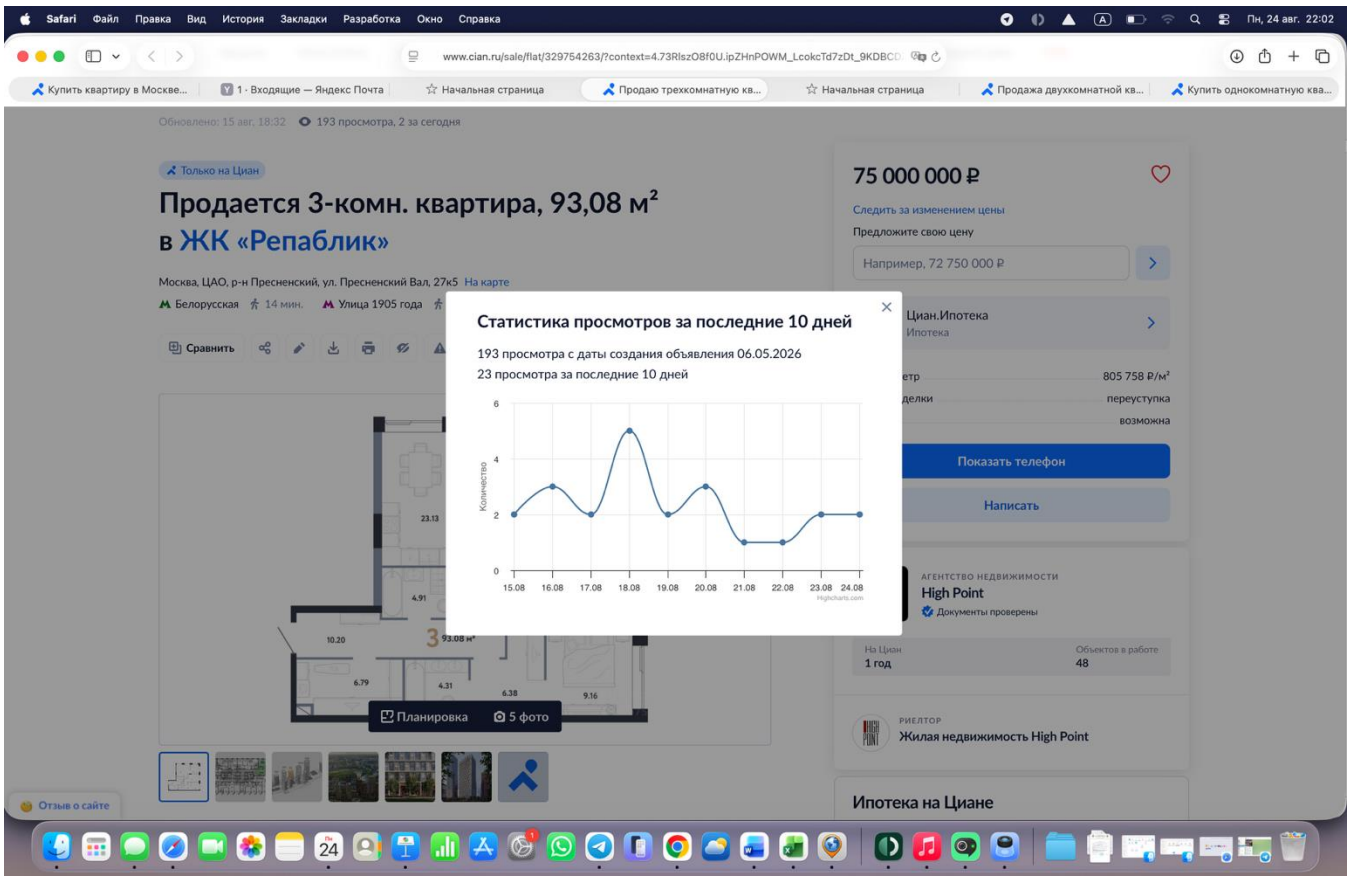
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 135 из 172



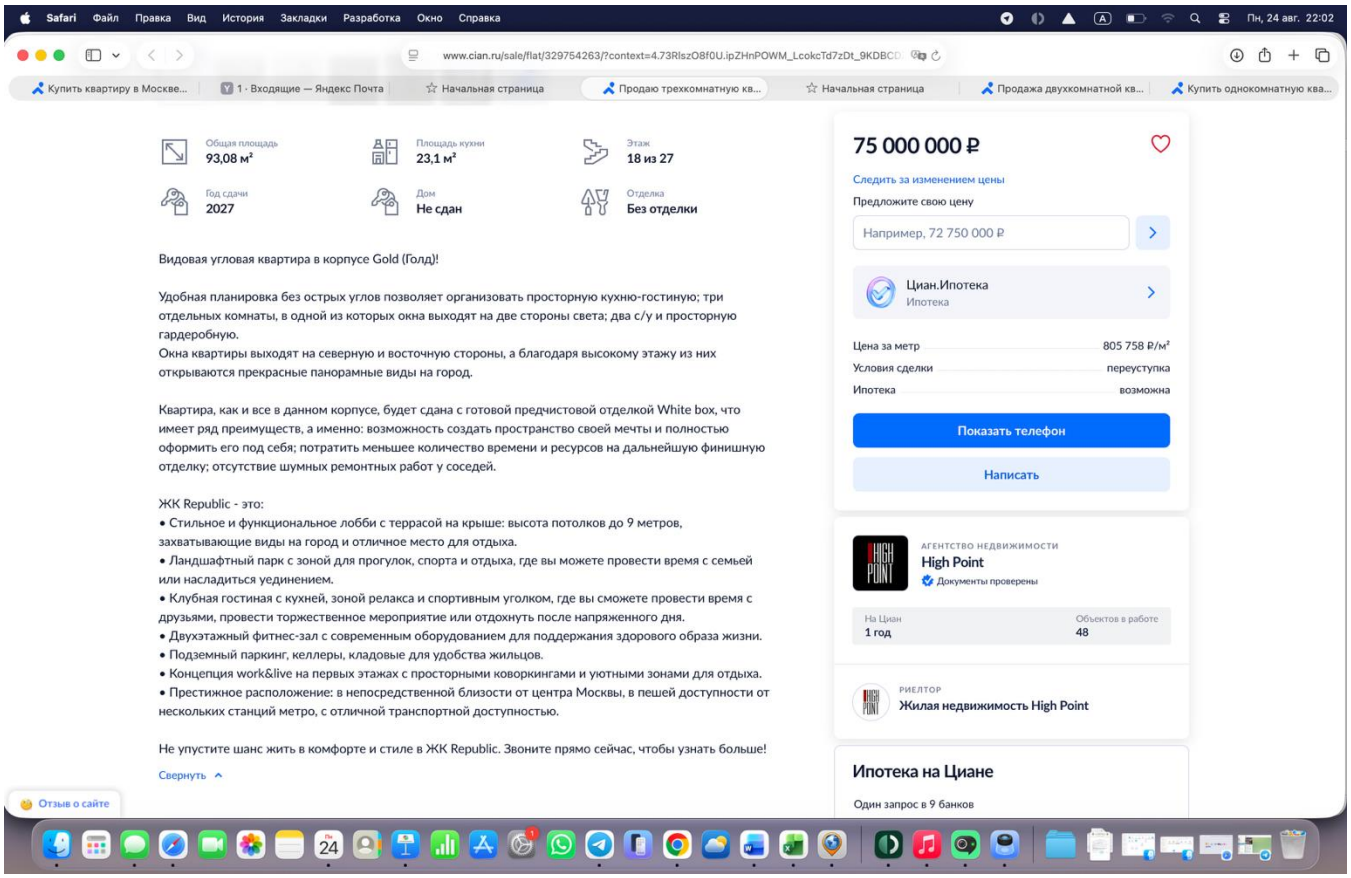


Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 13 из 172



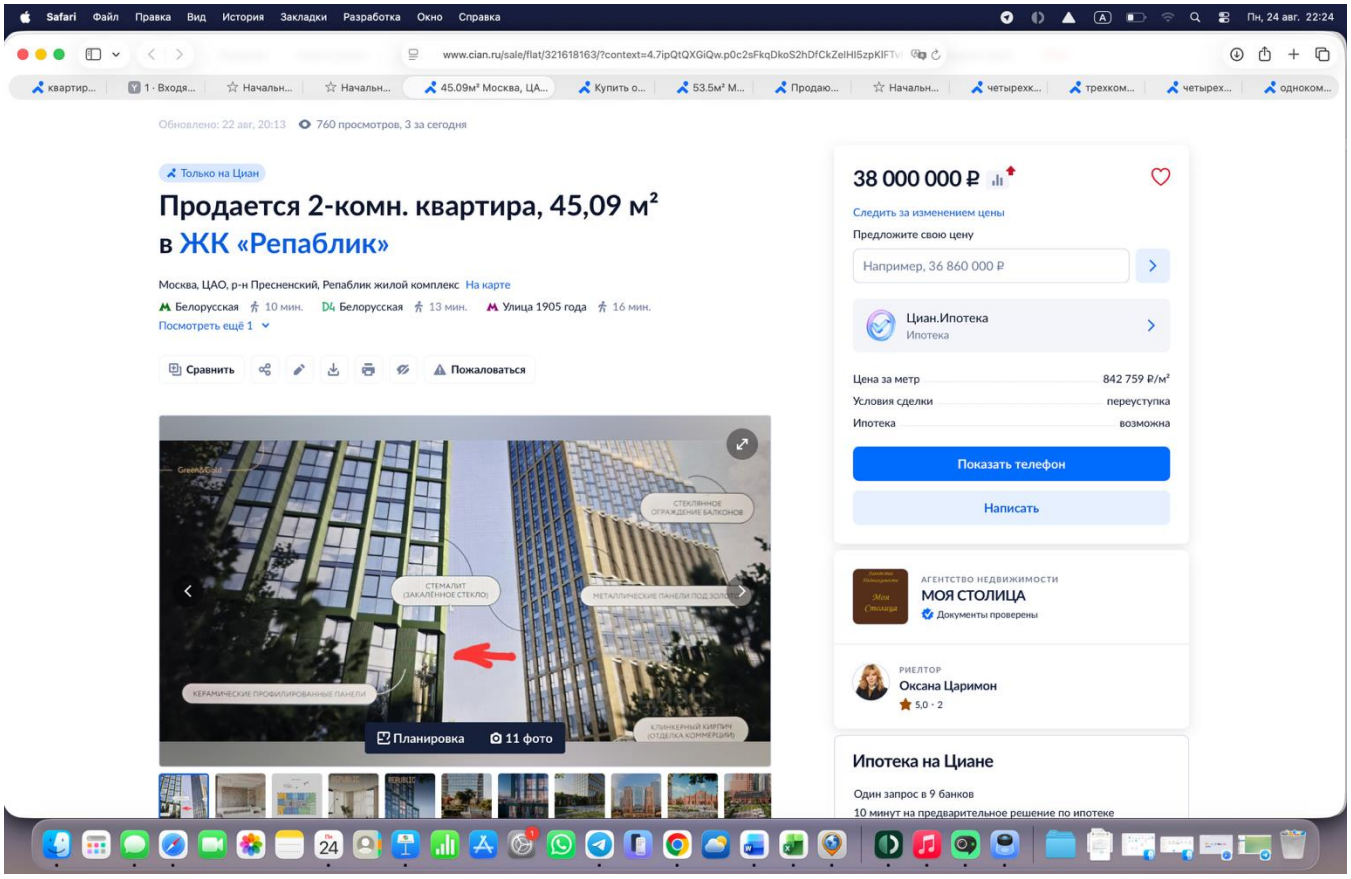


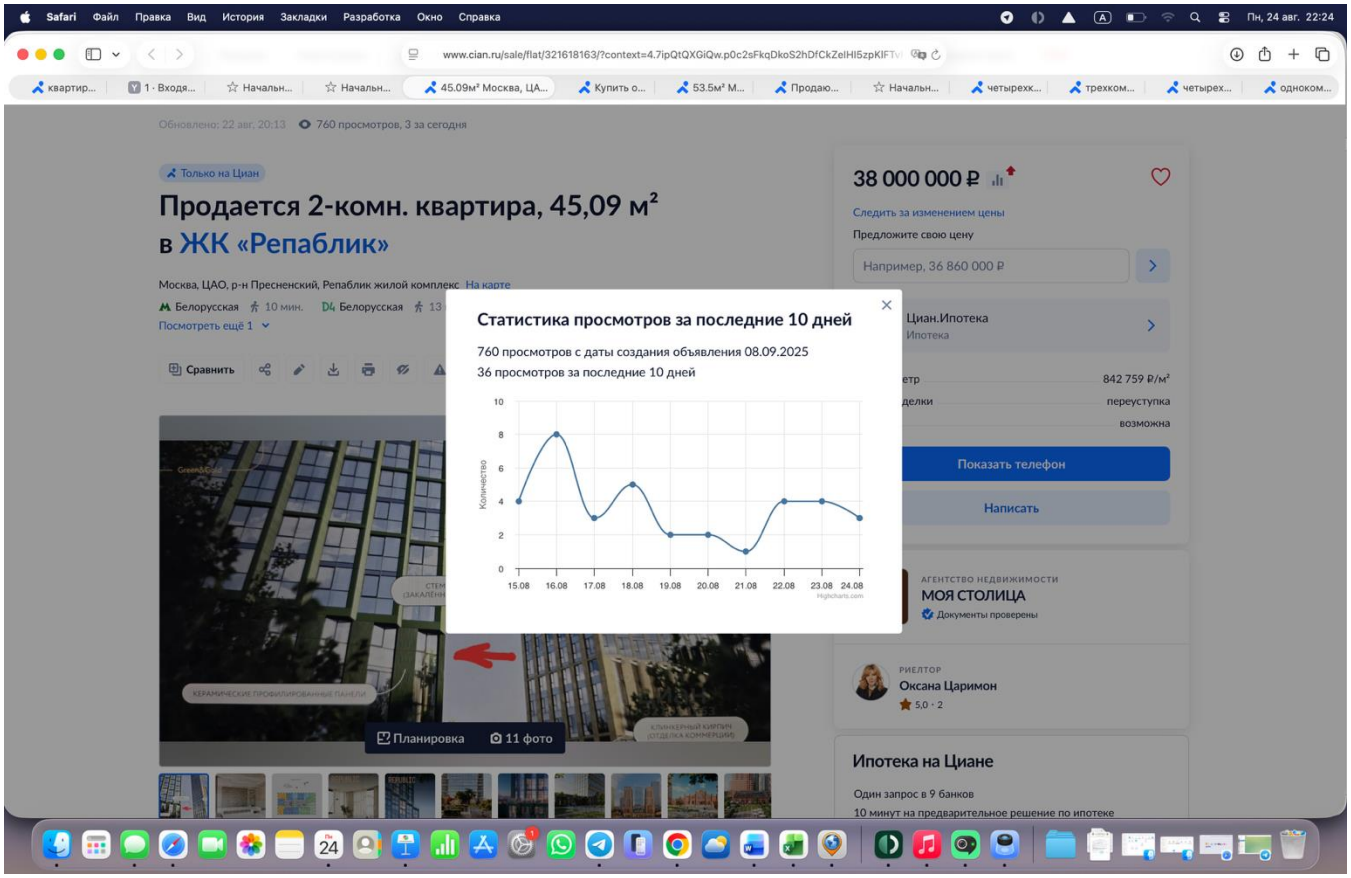
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 137 из 172



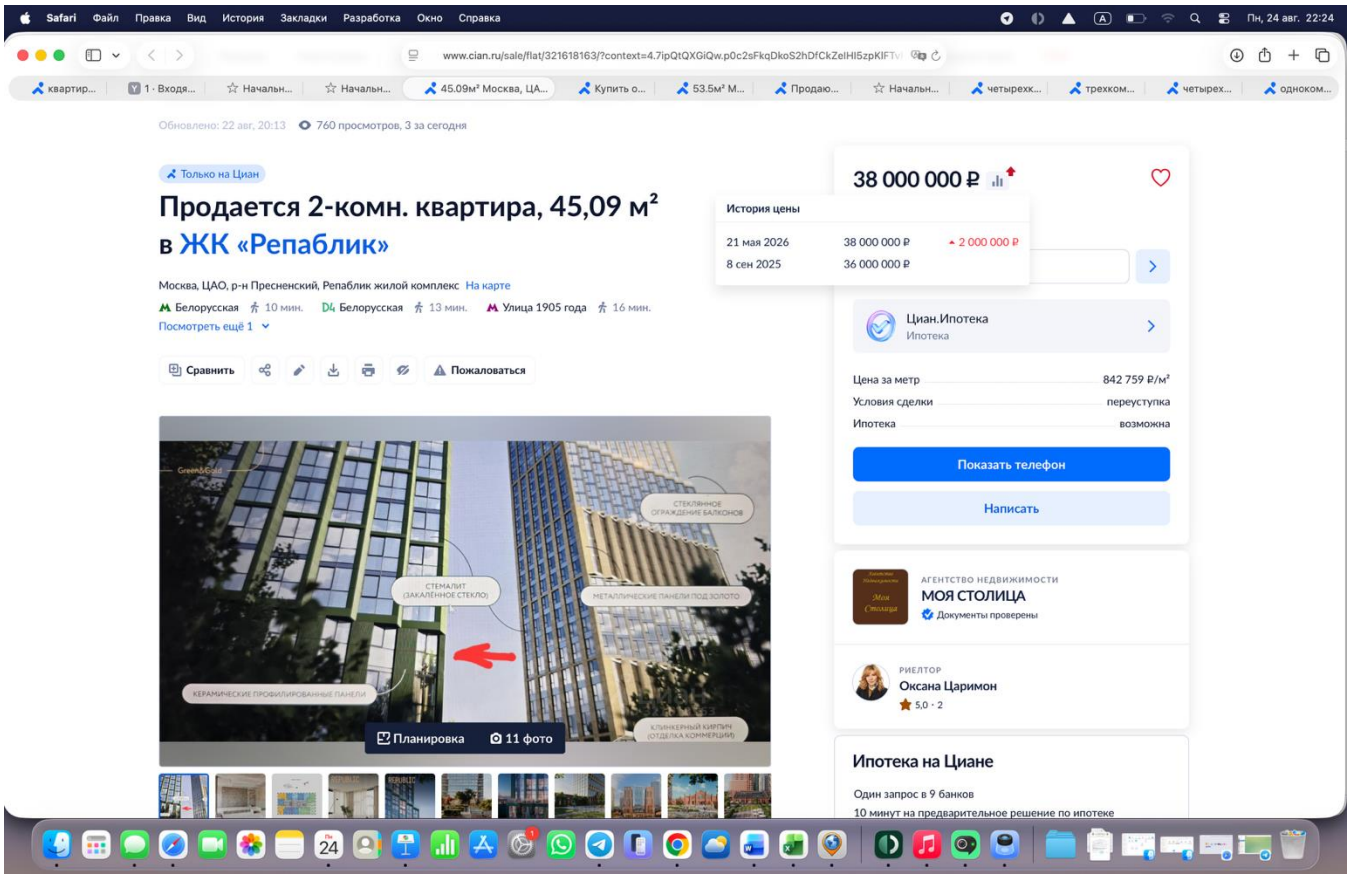
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 138 из 172

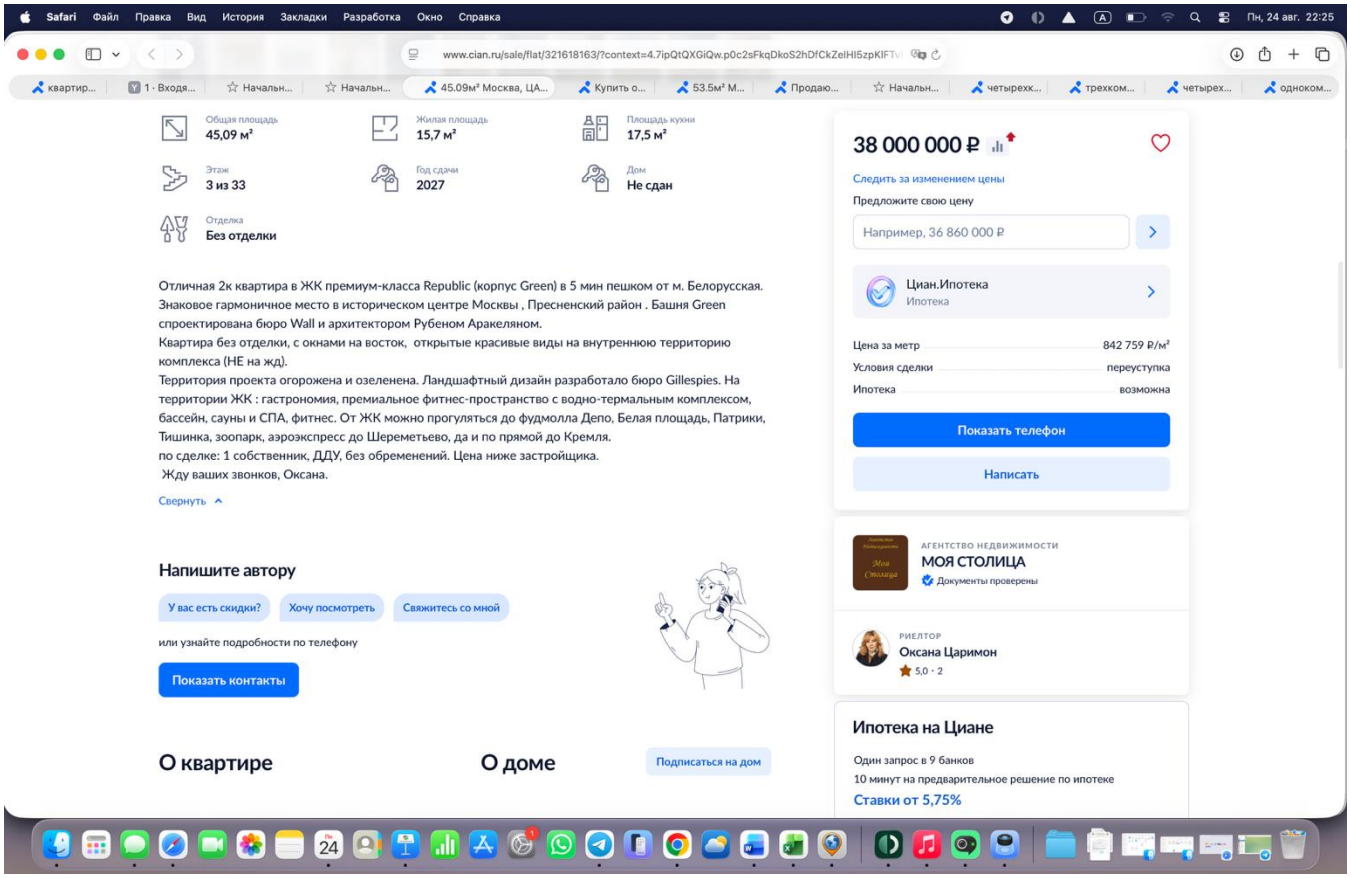
Аналоги, использованные для квартир без отделки



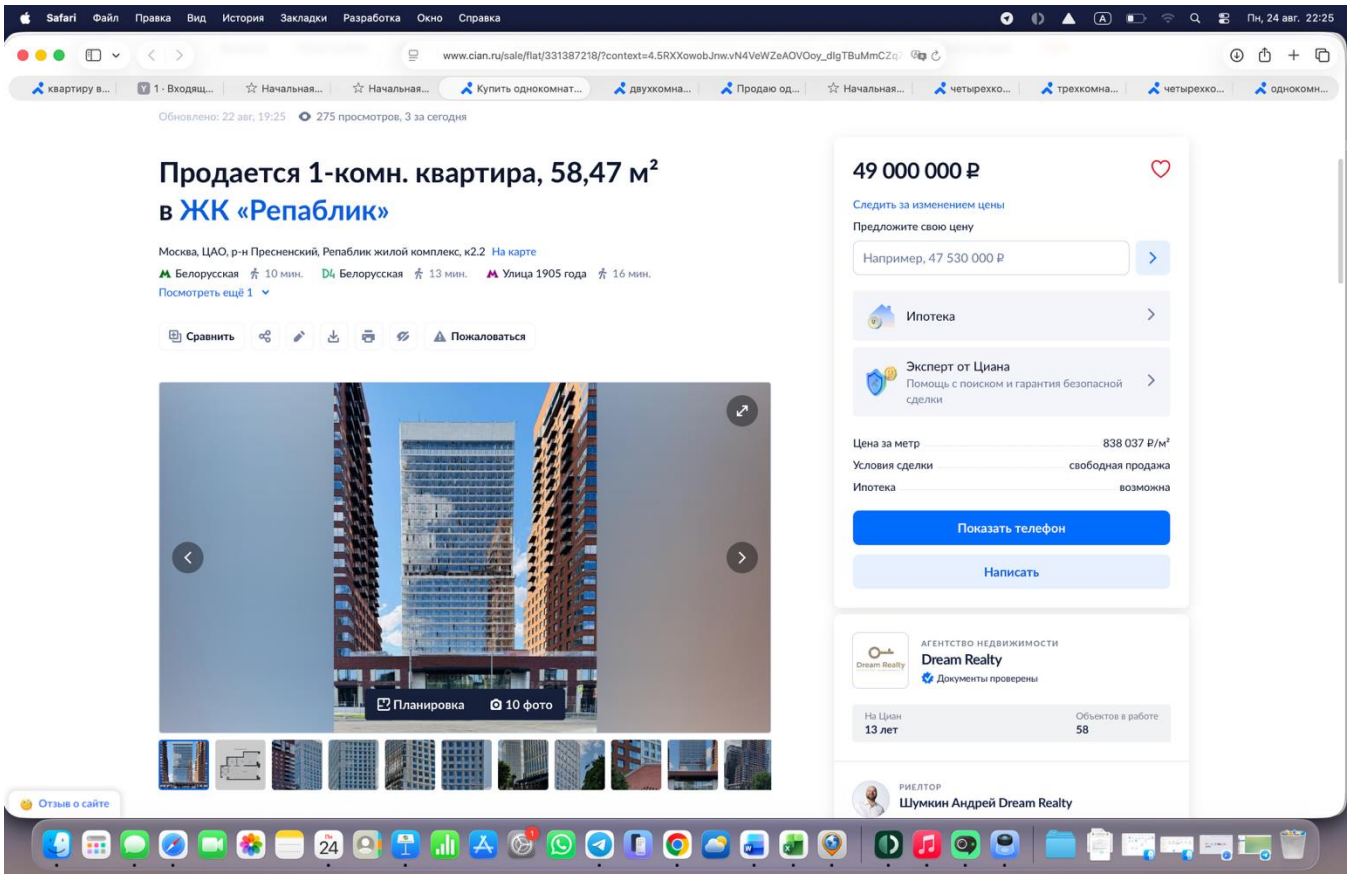


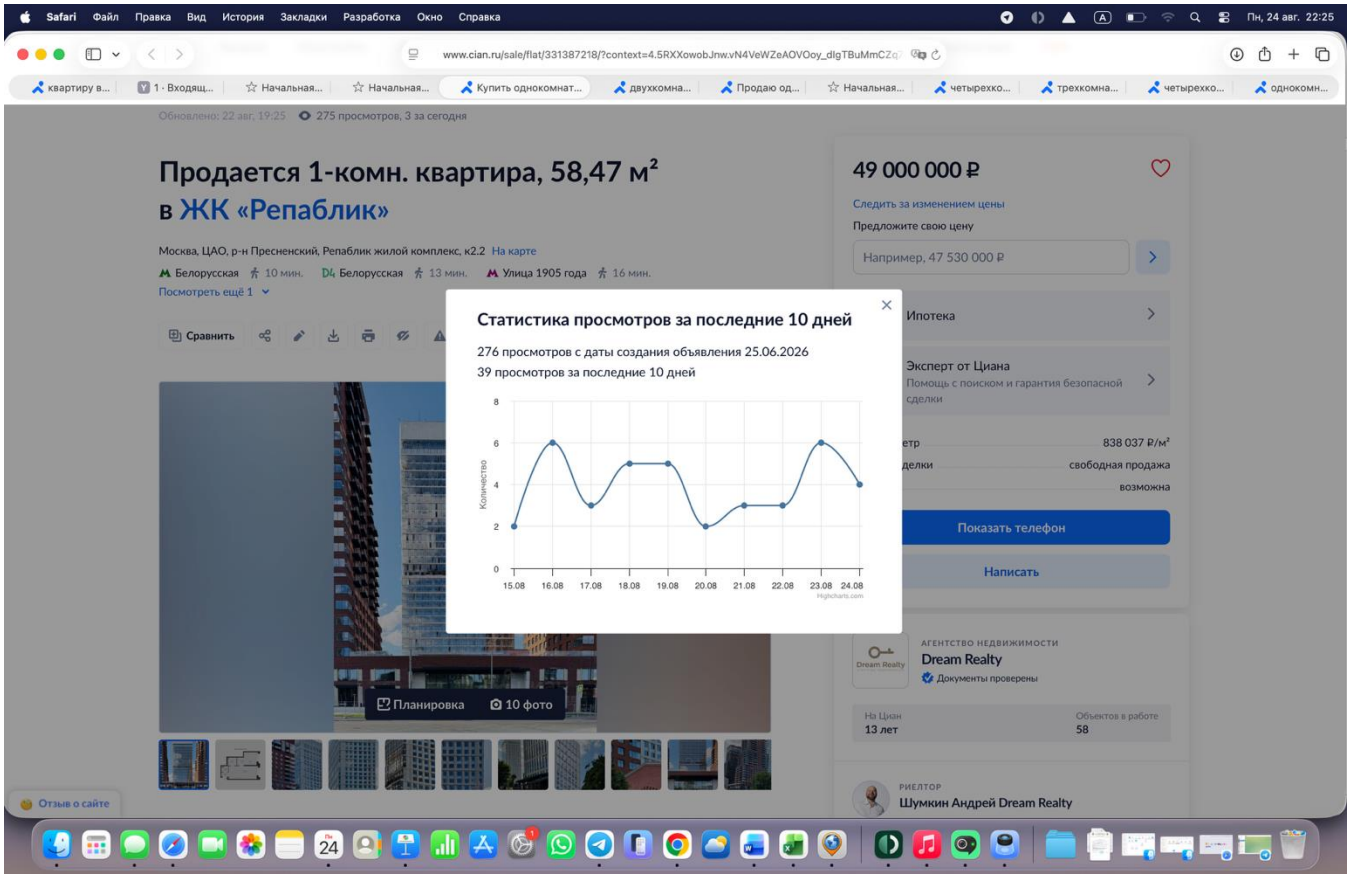
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 139 из 172



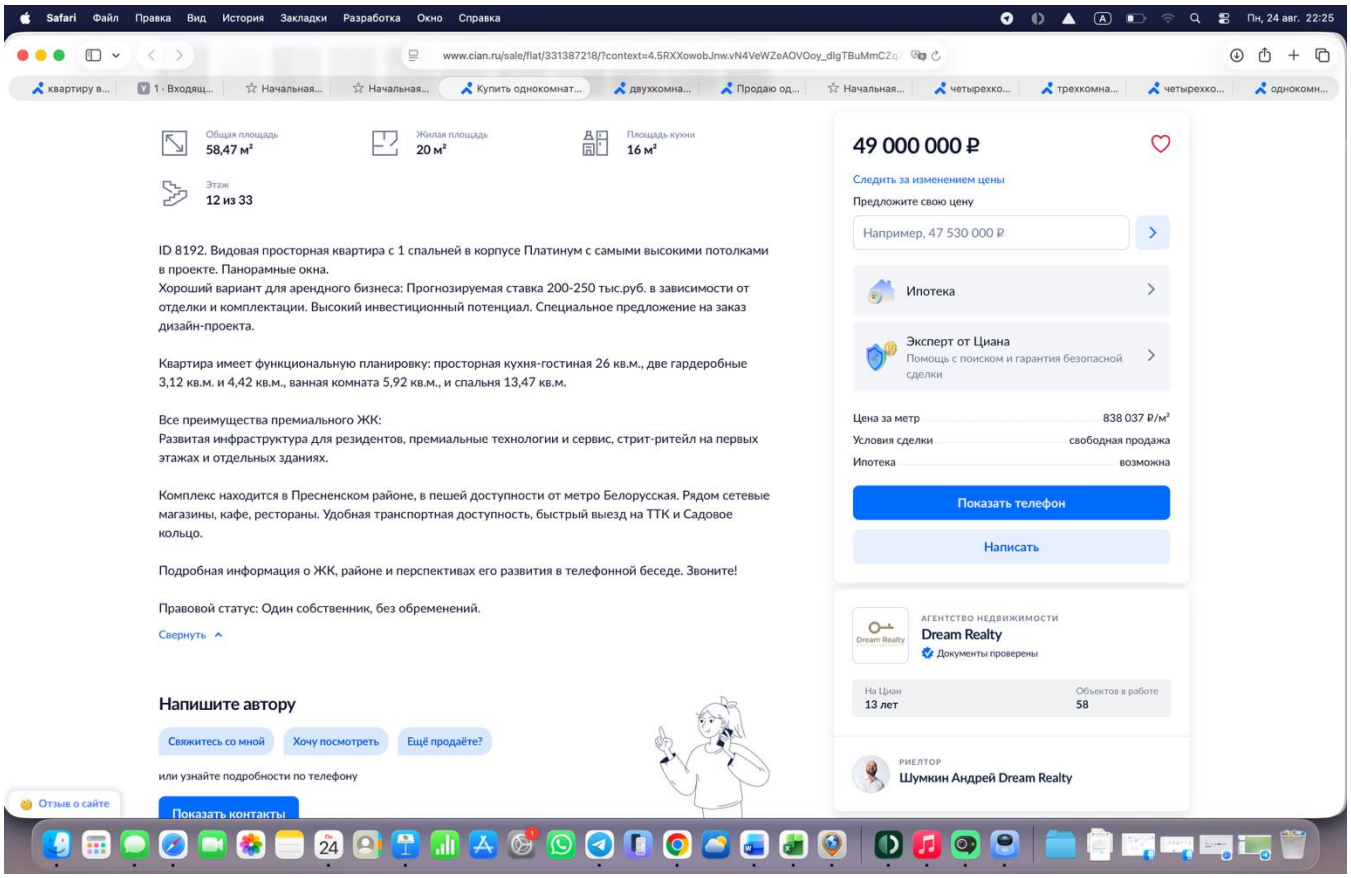


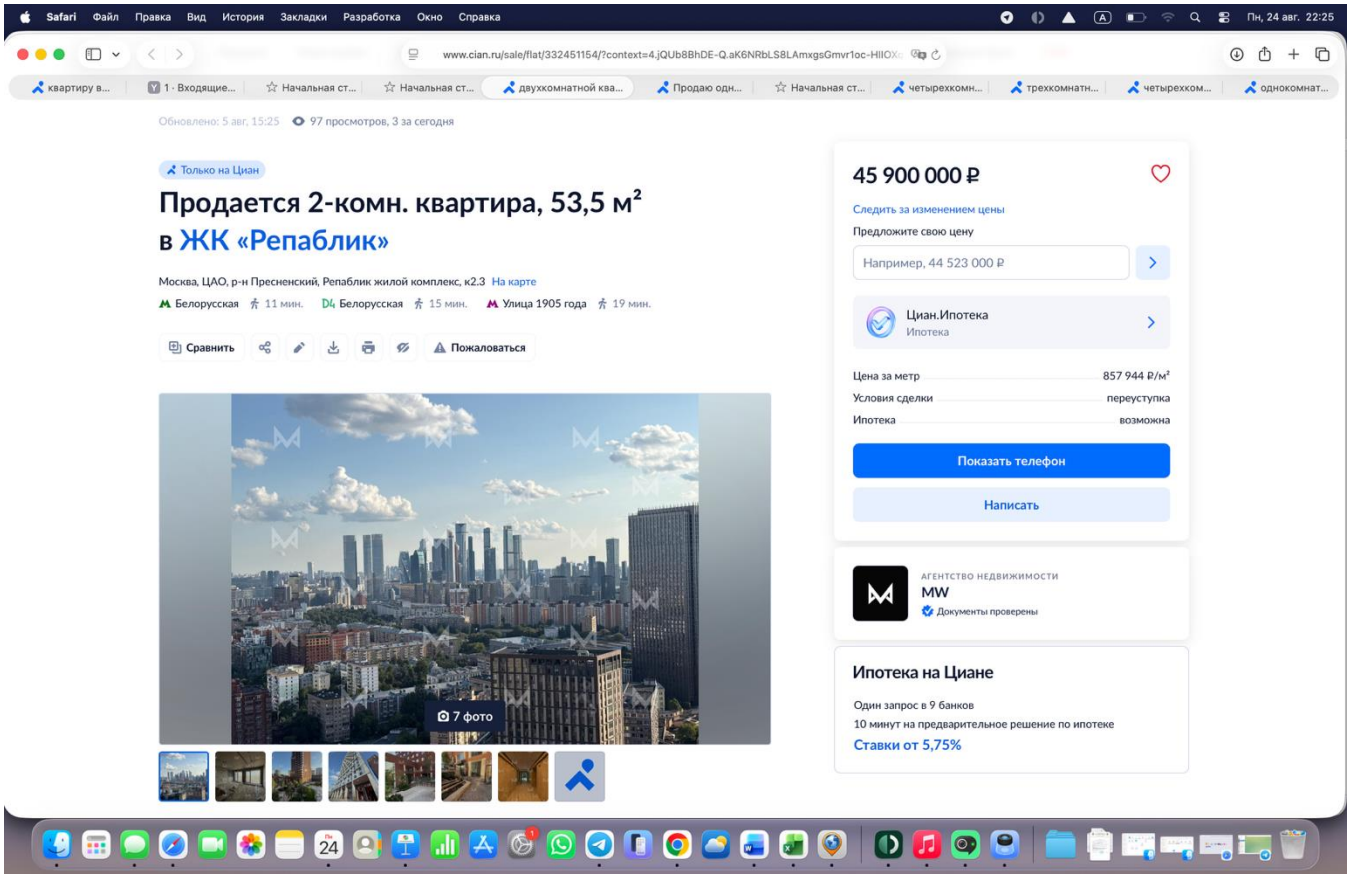
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 140 из 172



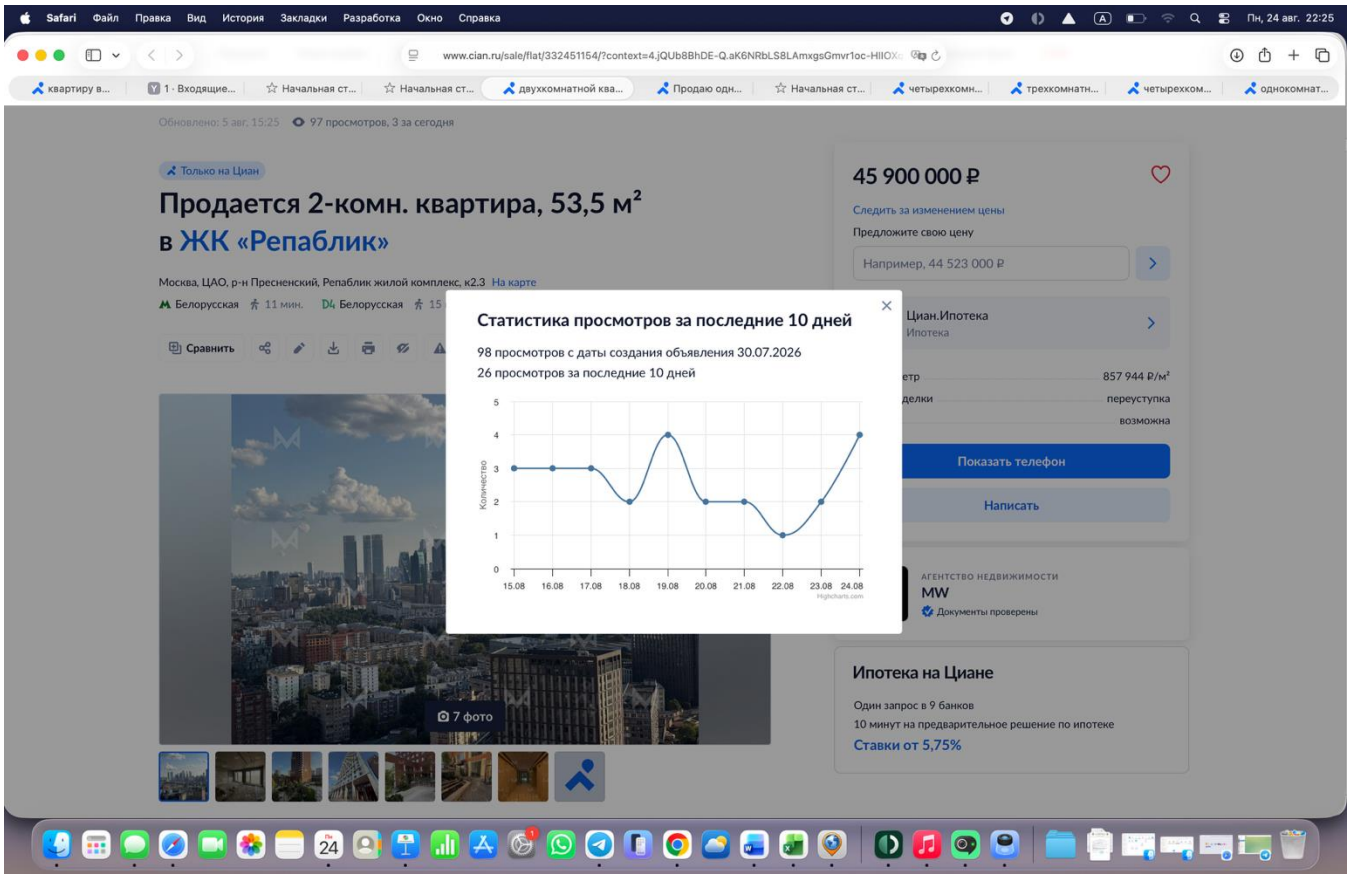


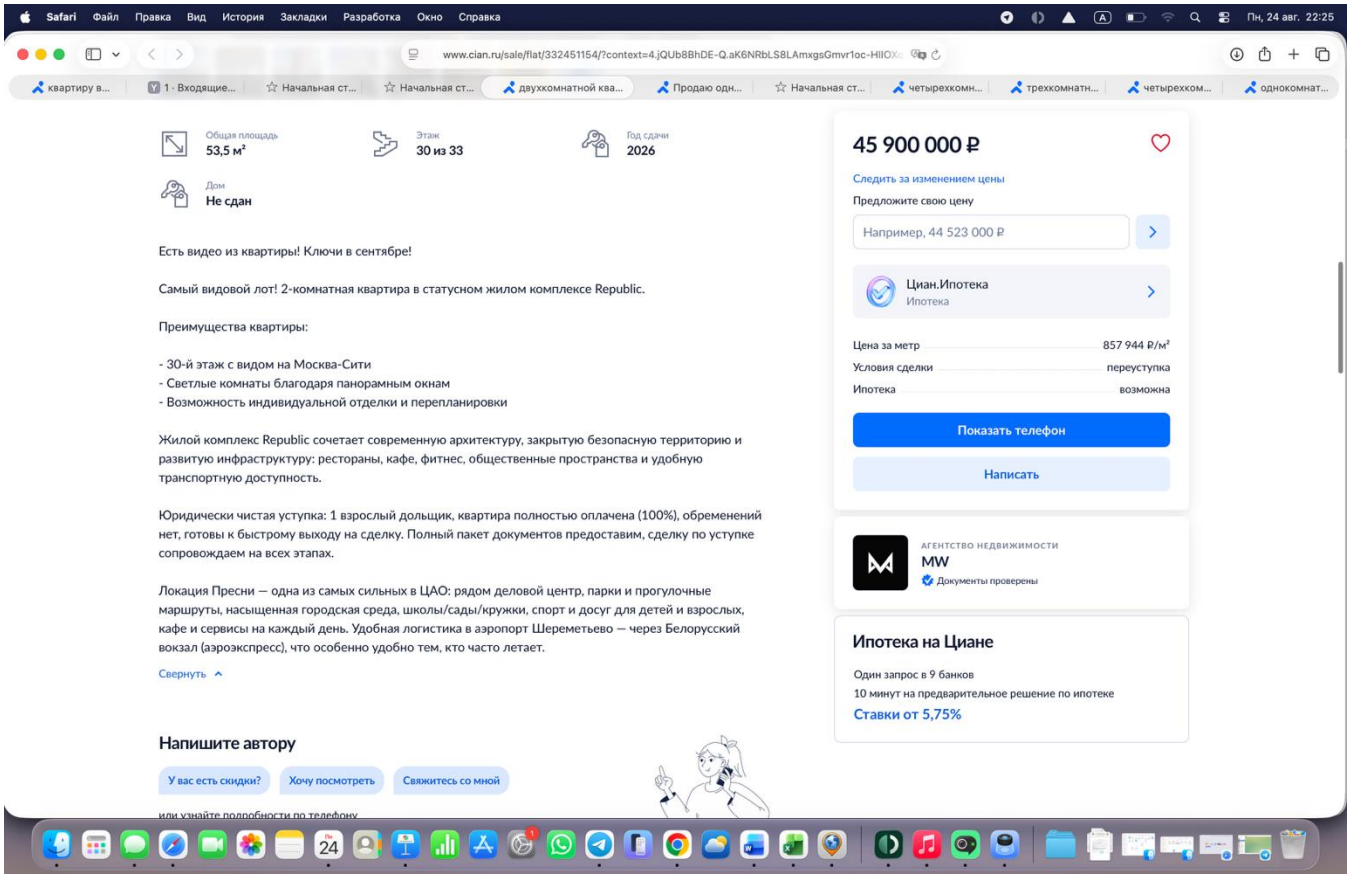
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 141 из 172



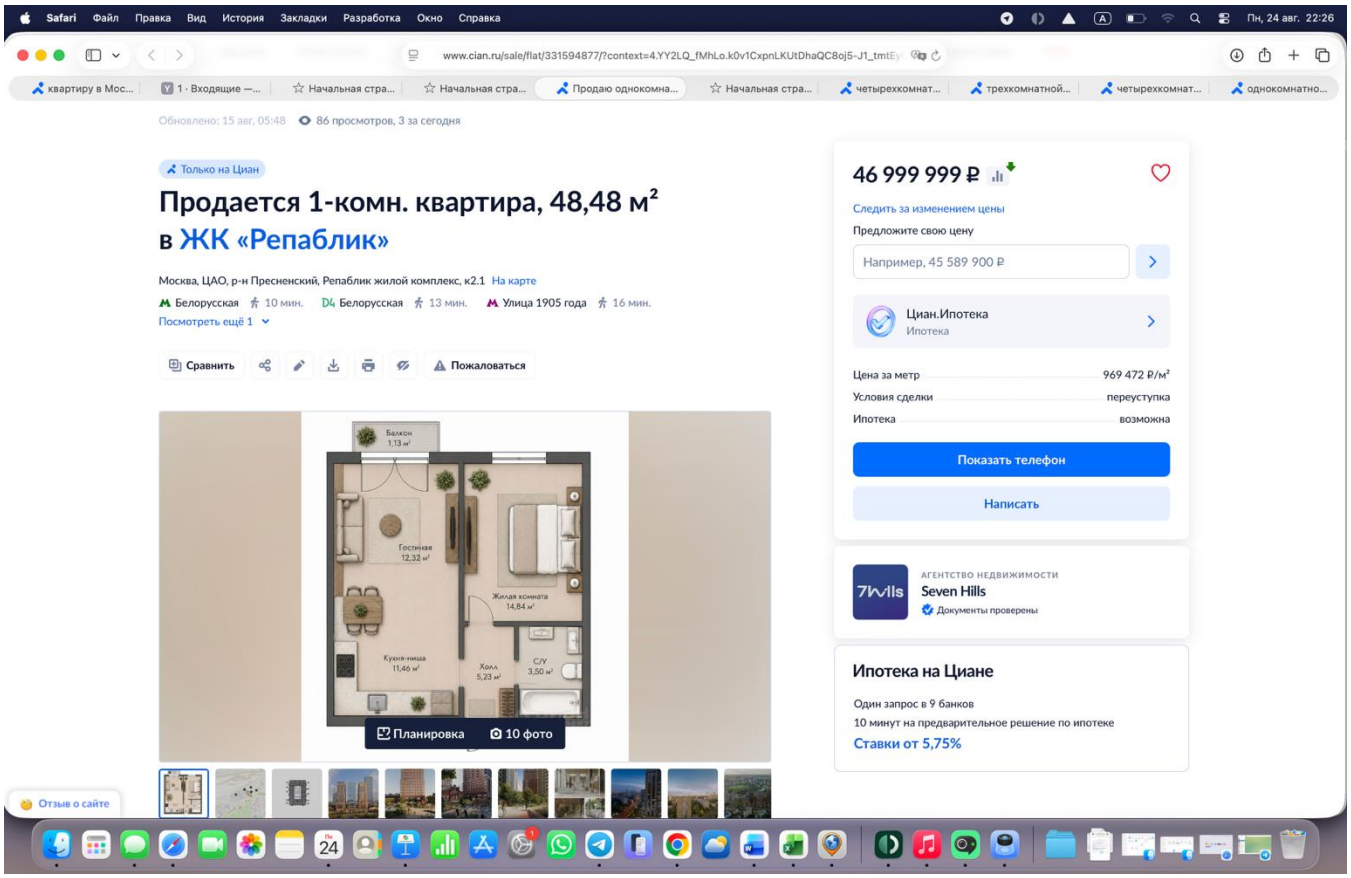


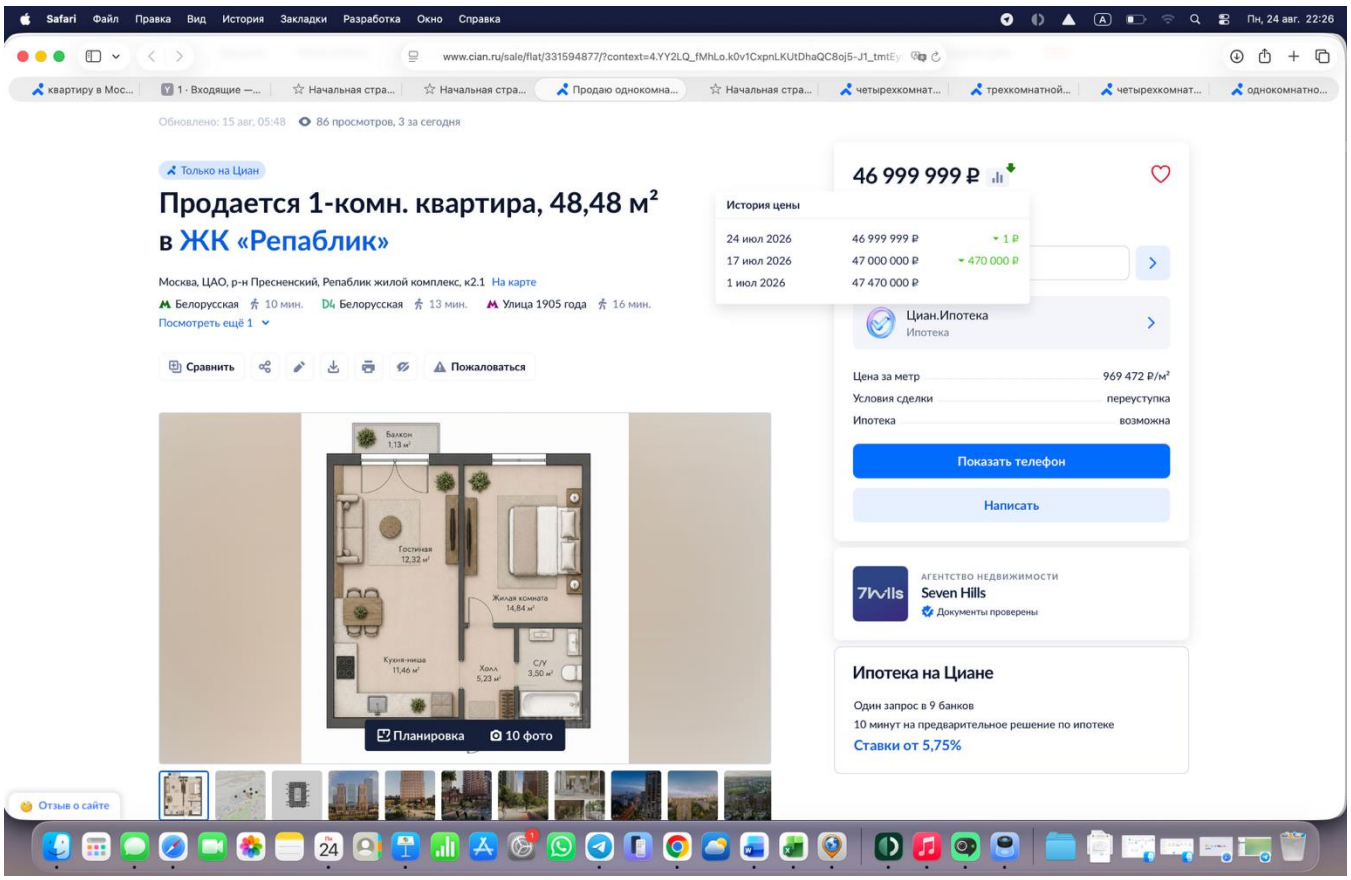
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 141 из 172



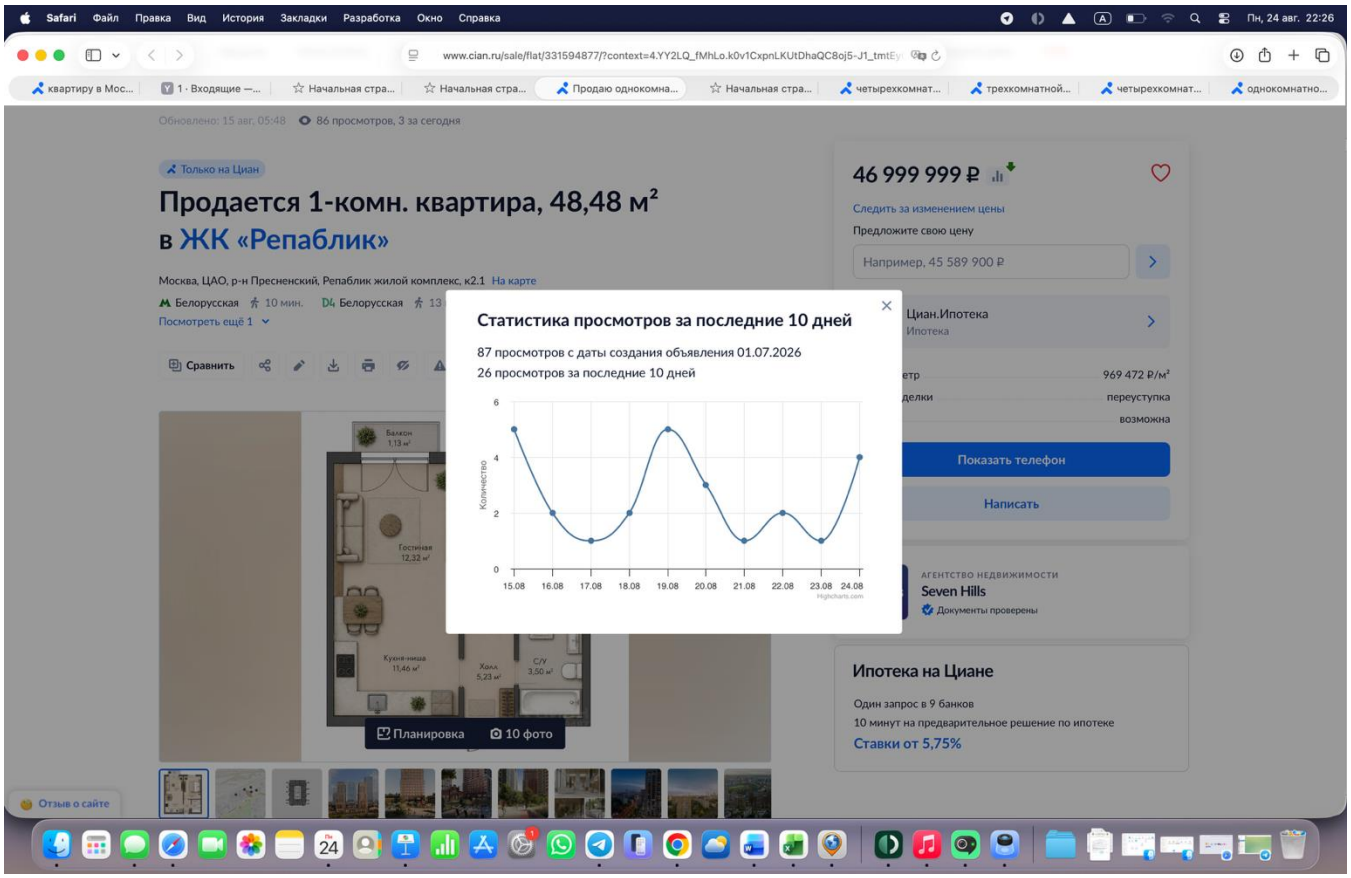


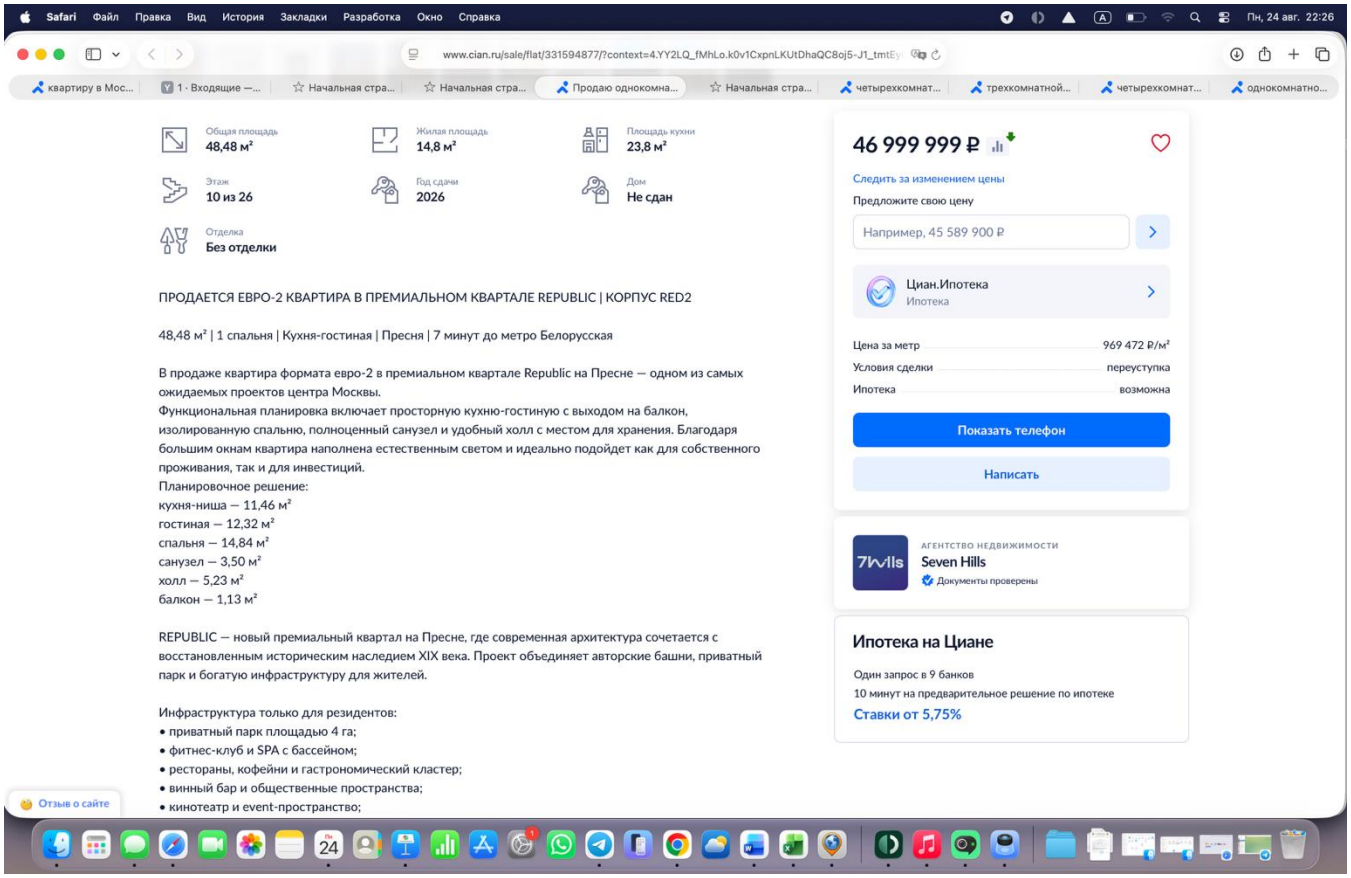
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4



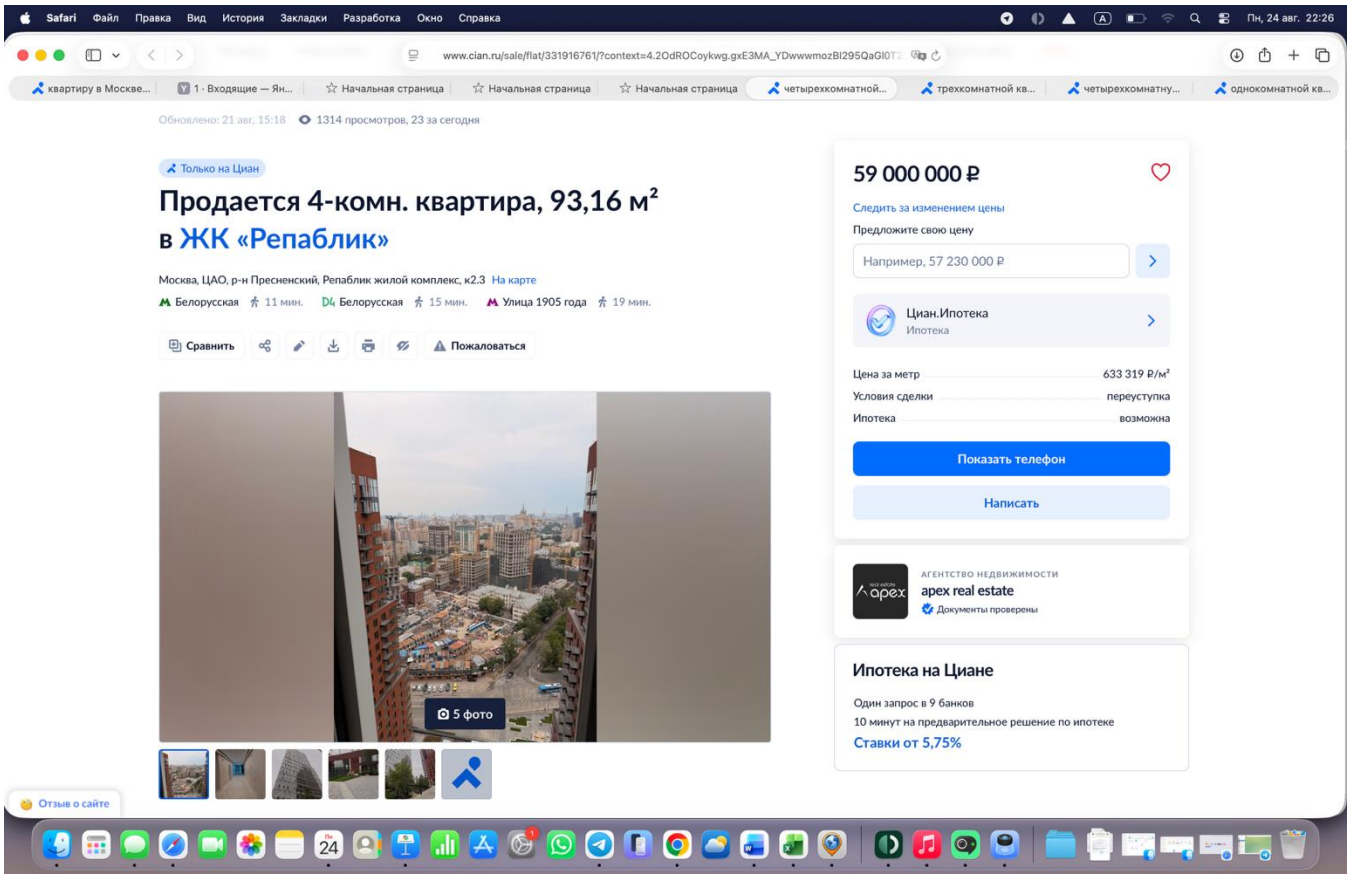


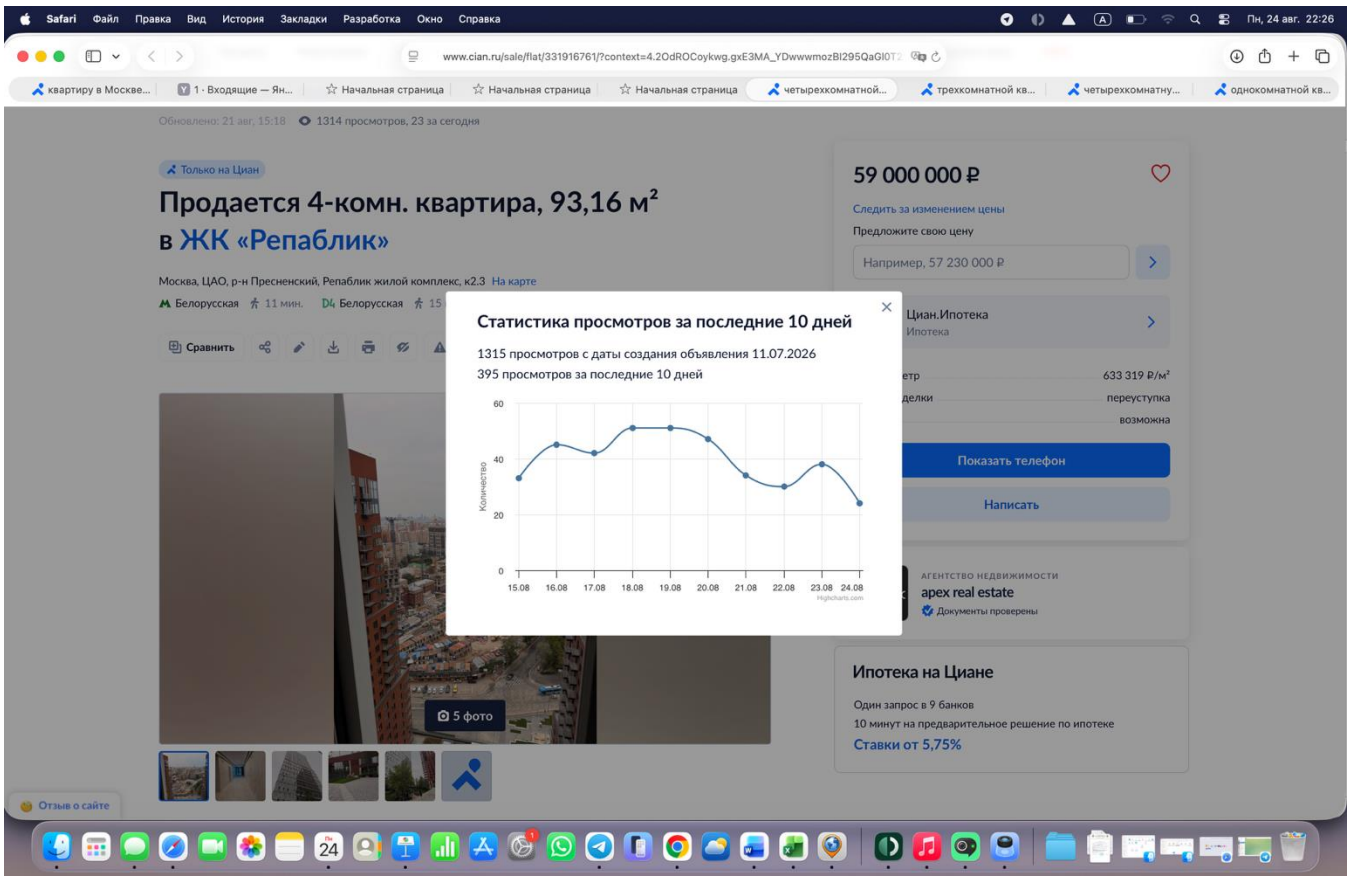
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 144 из 172



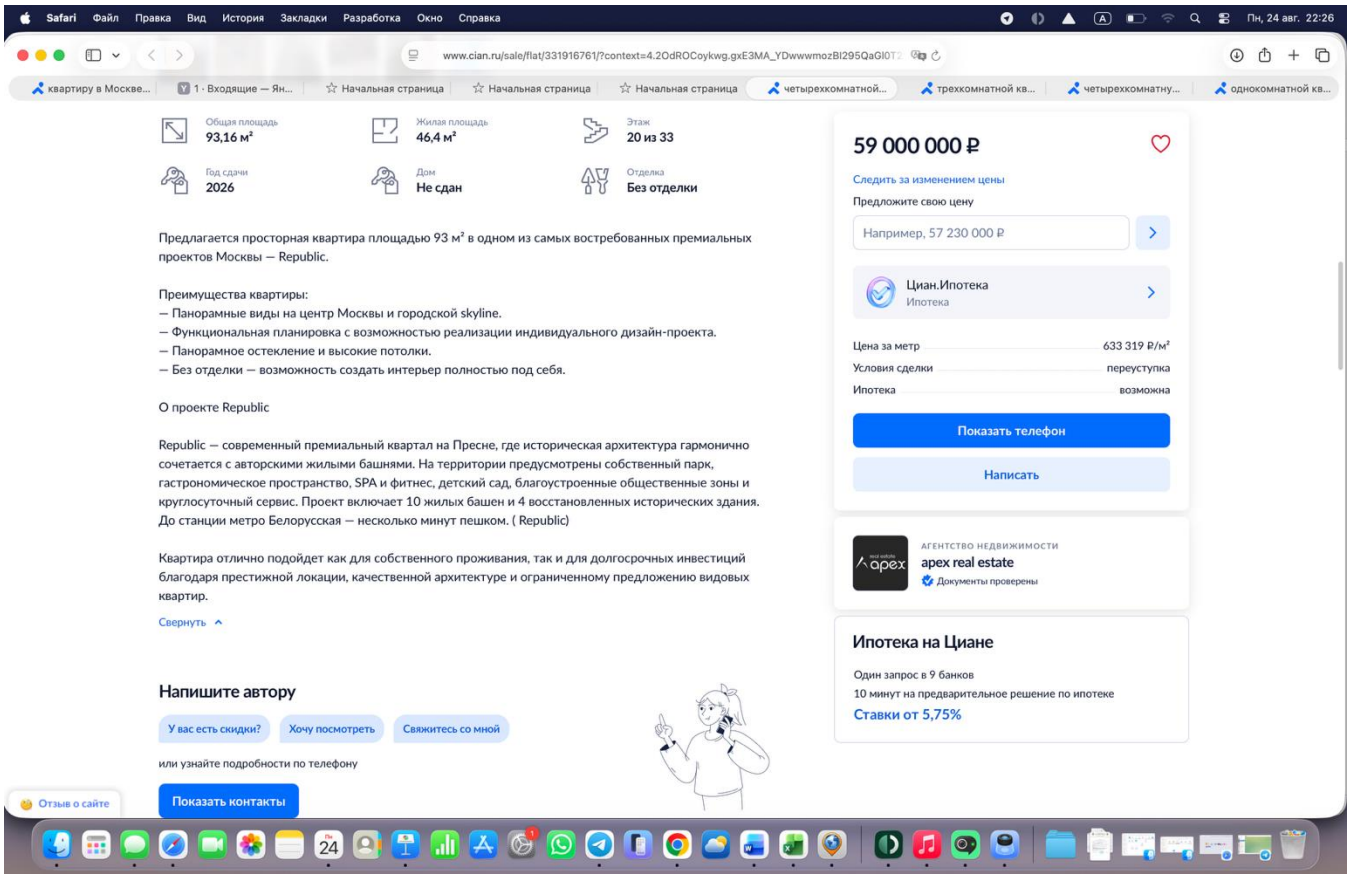


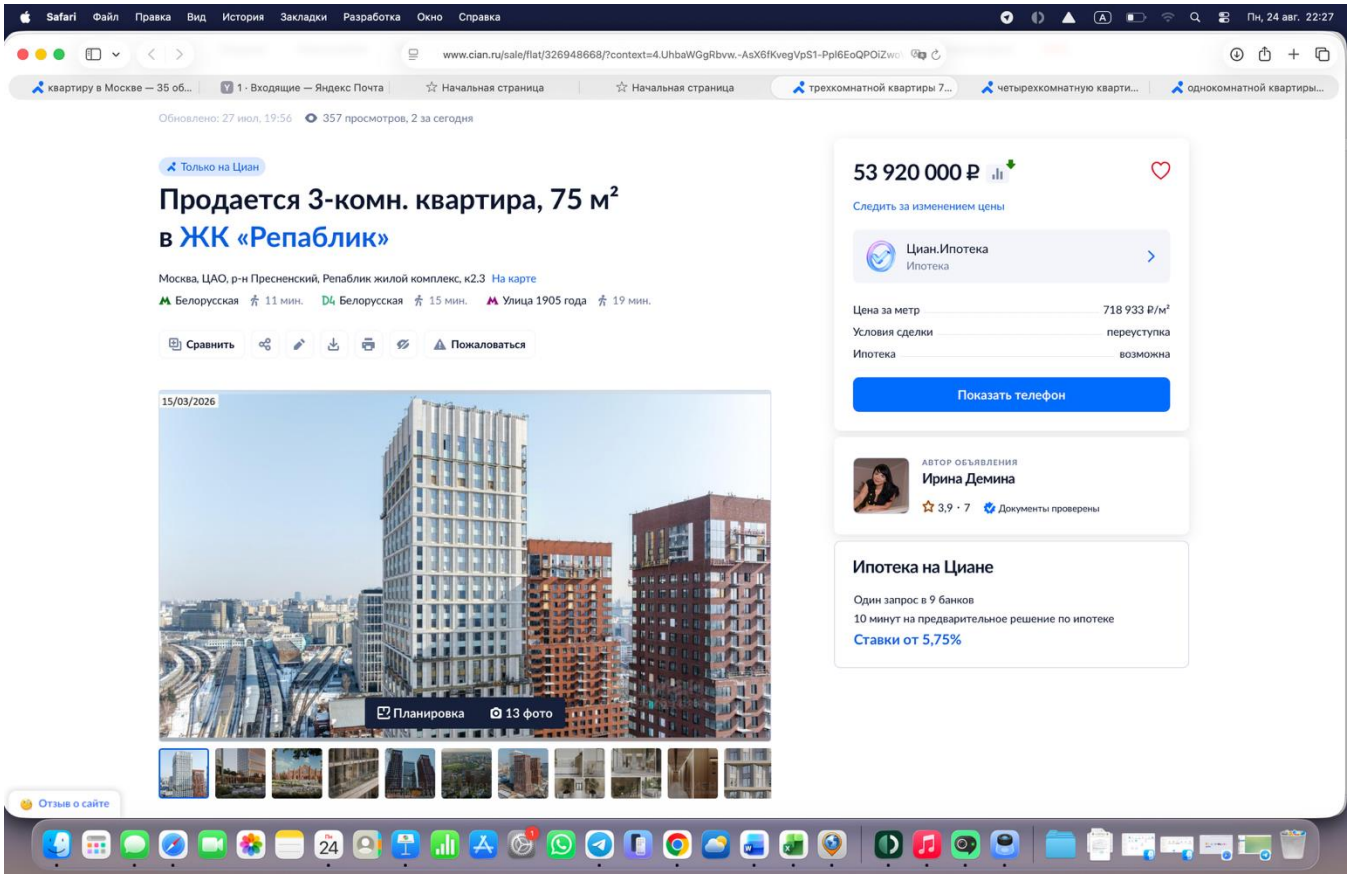
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 14 из 172



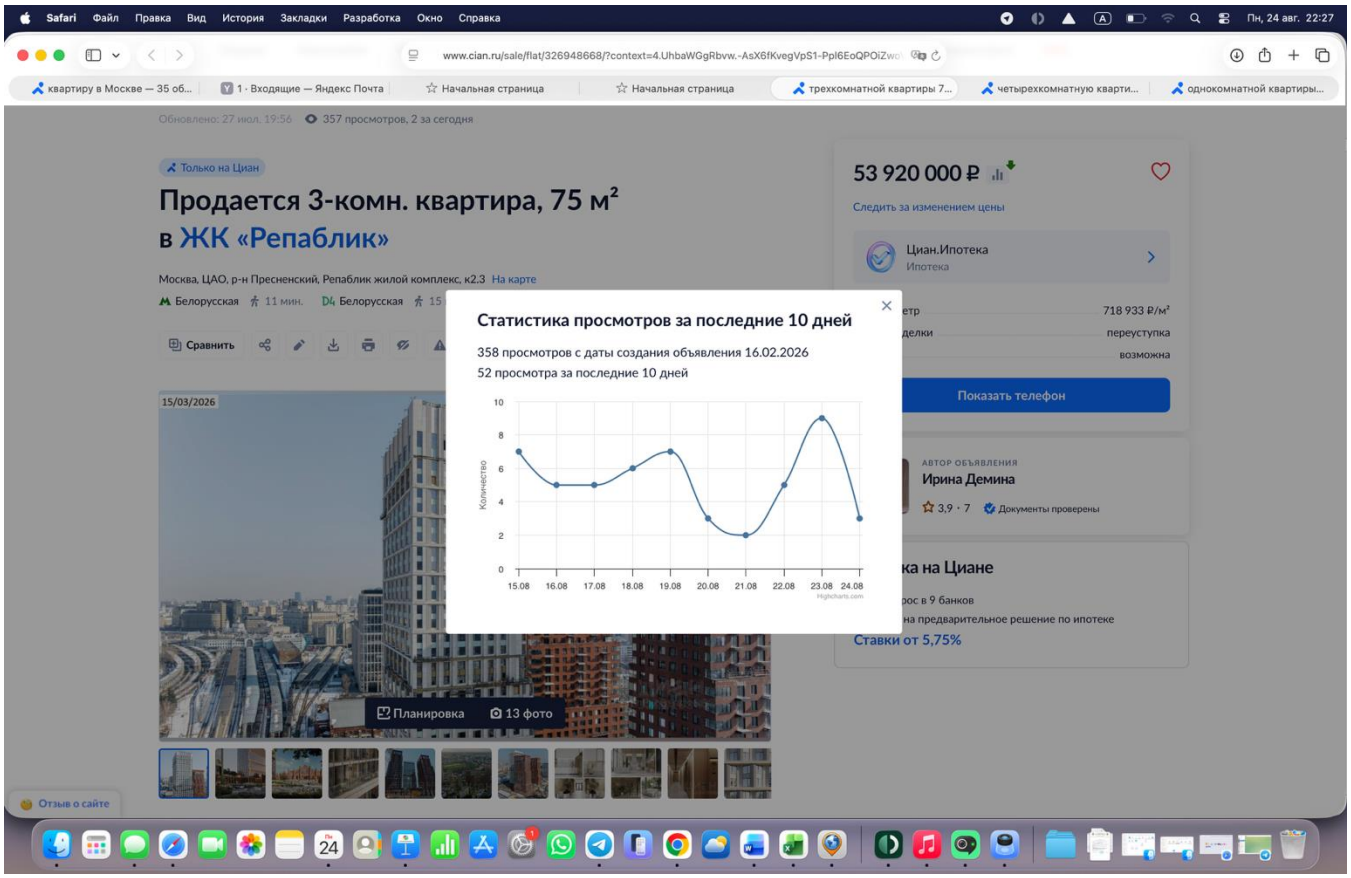


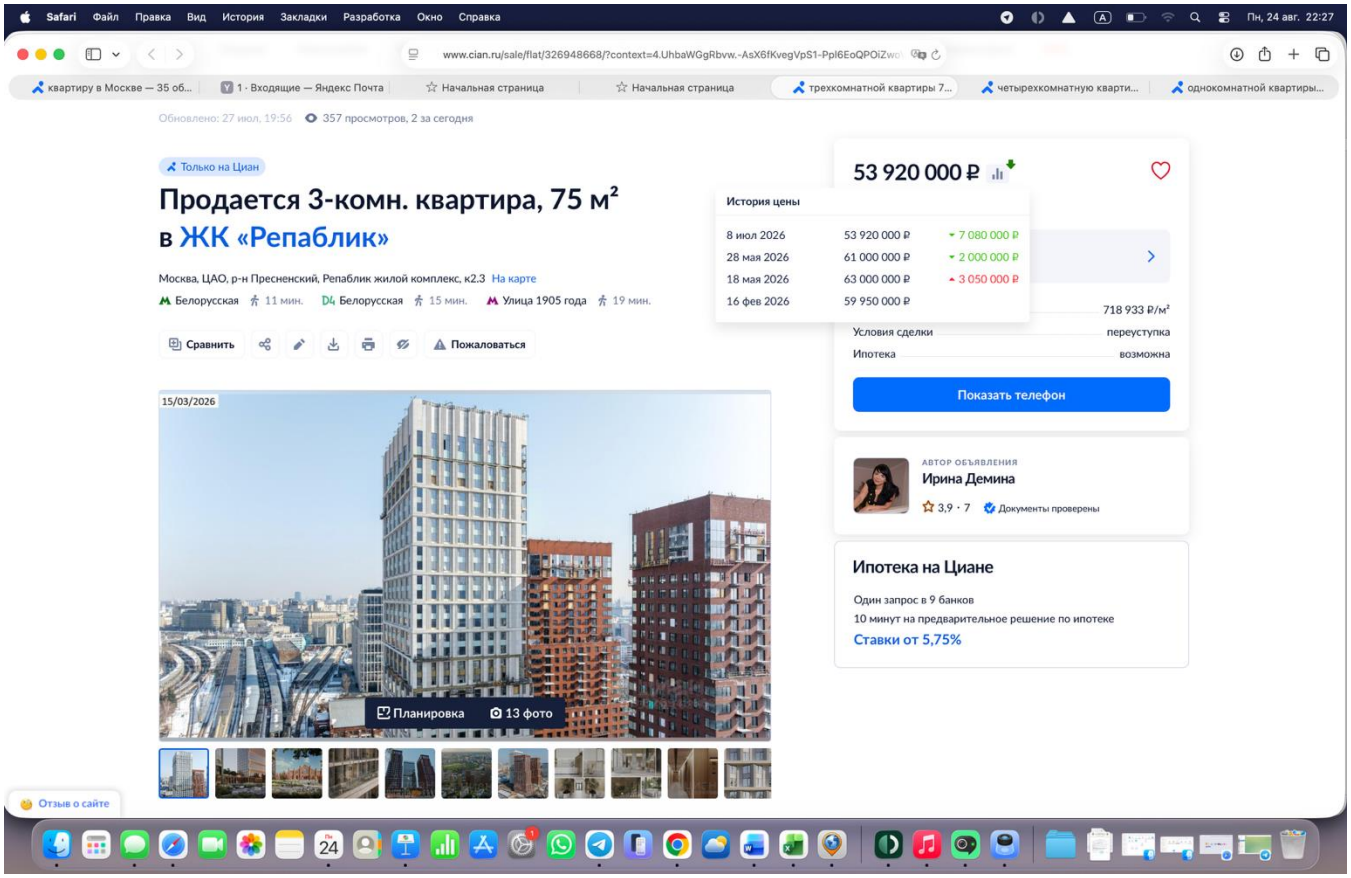
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 146 из 172



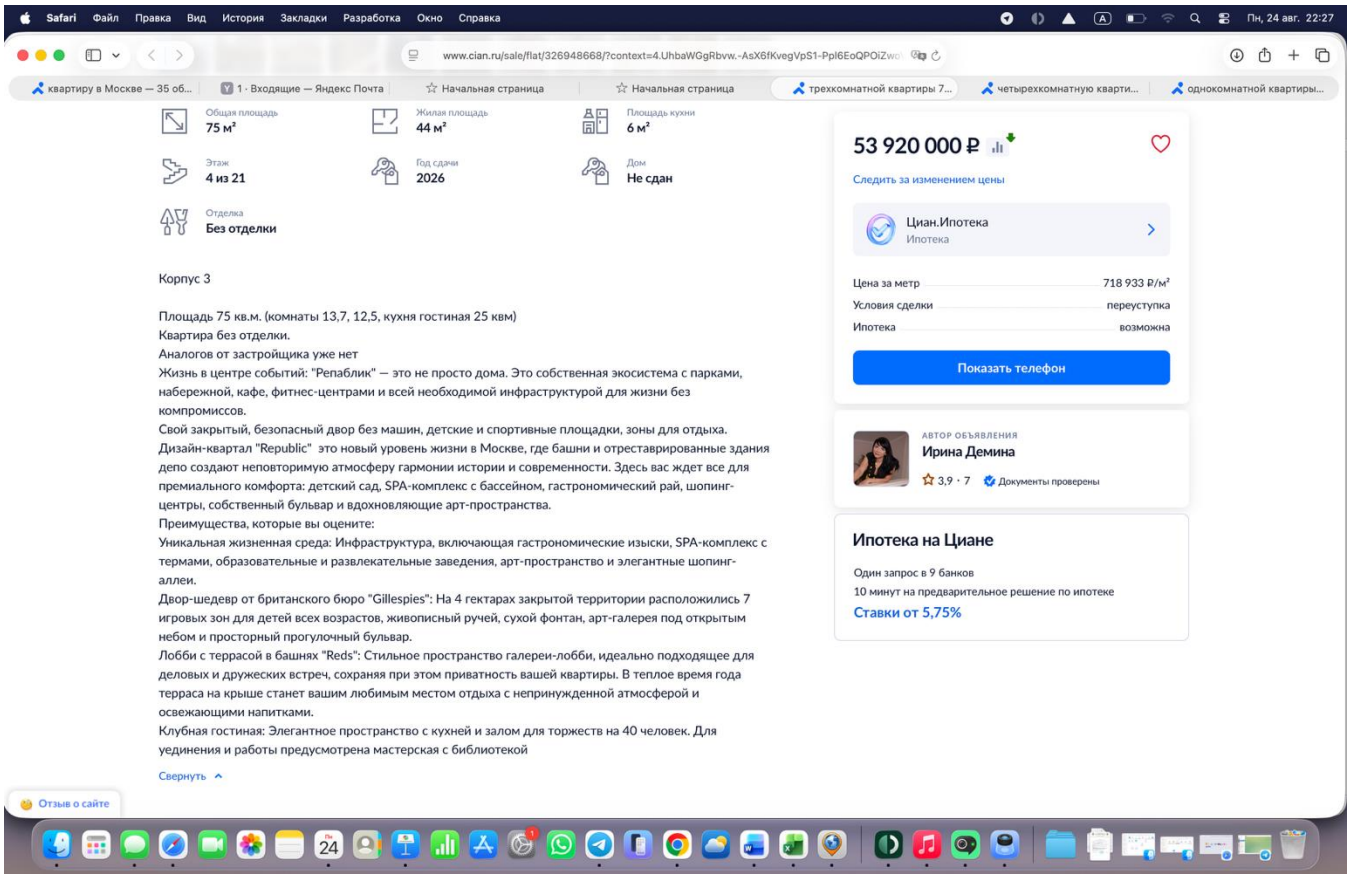


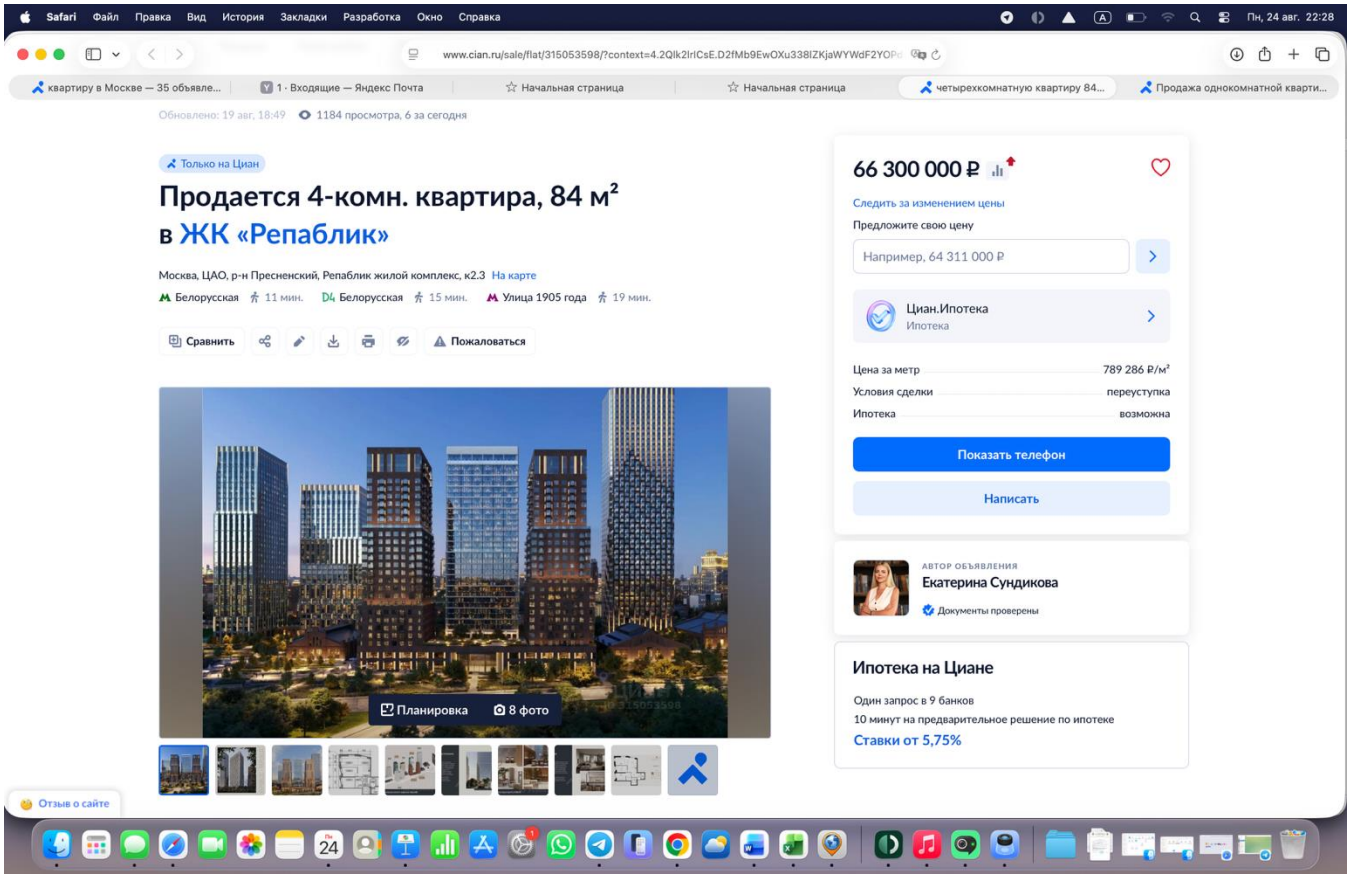
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 14 из 172



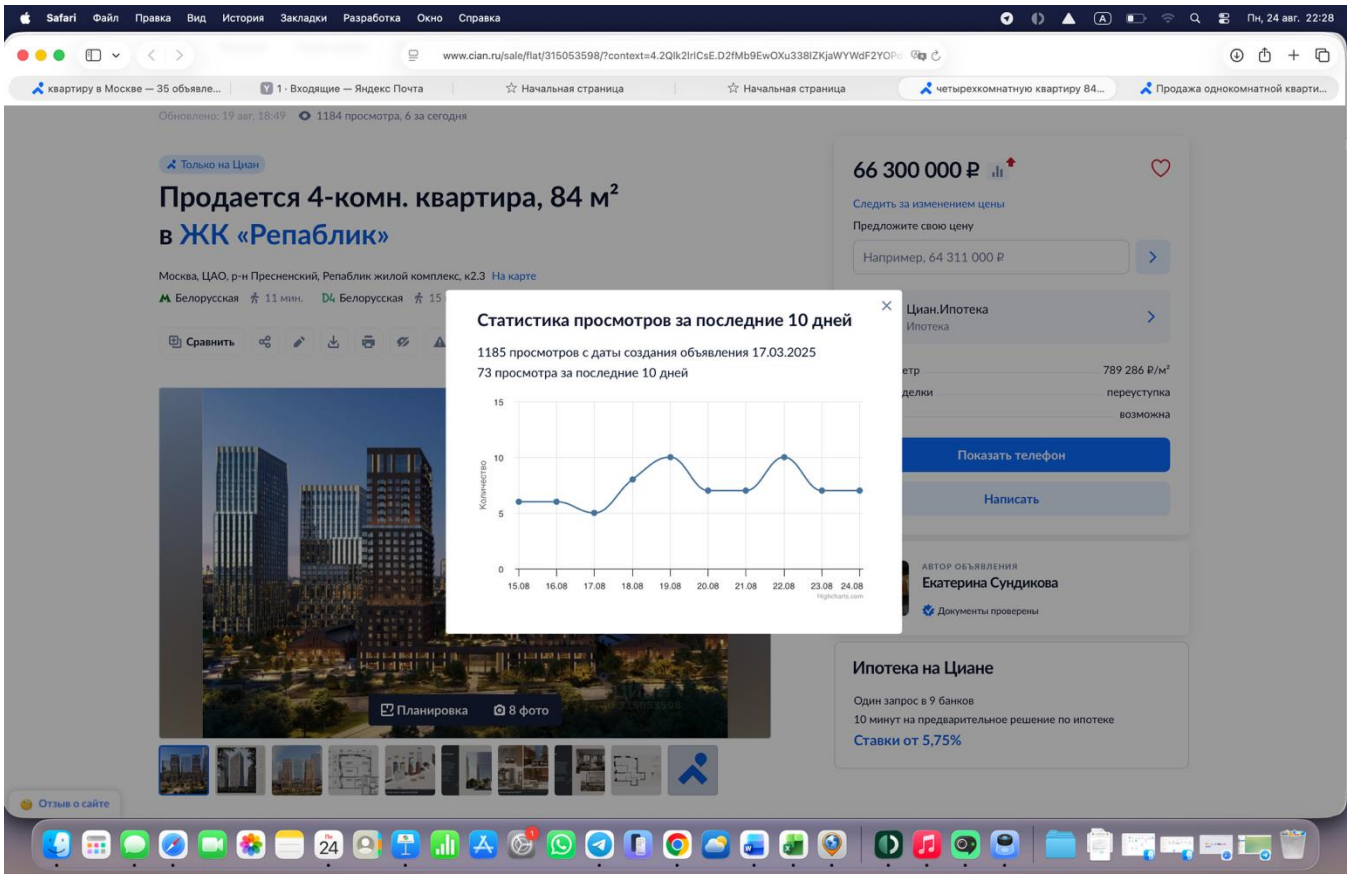


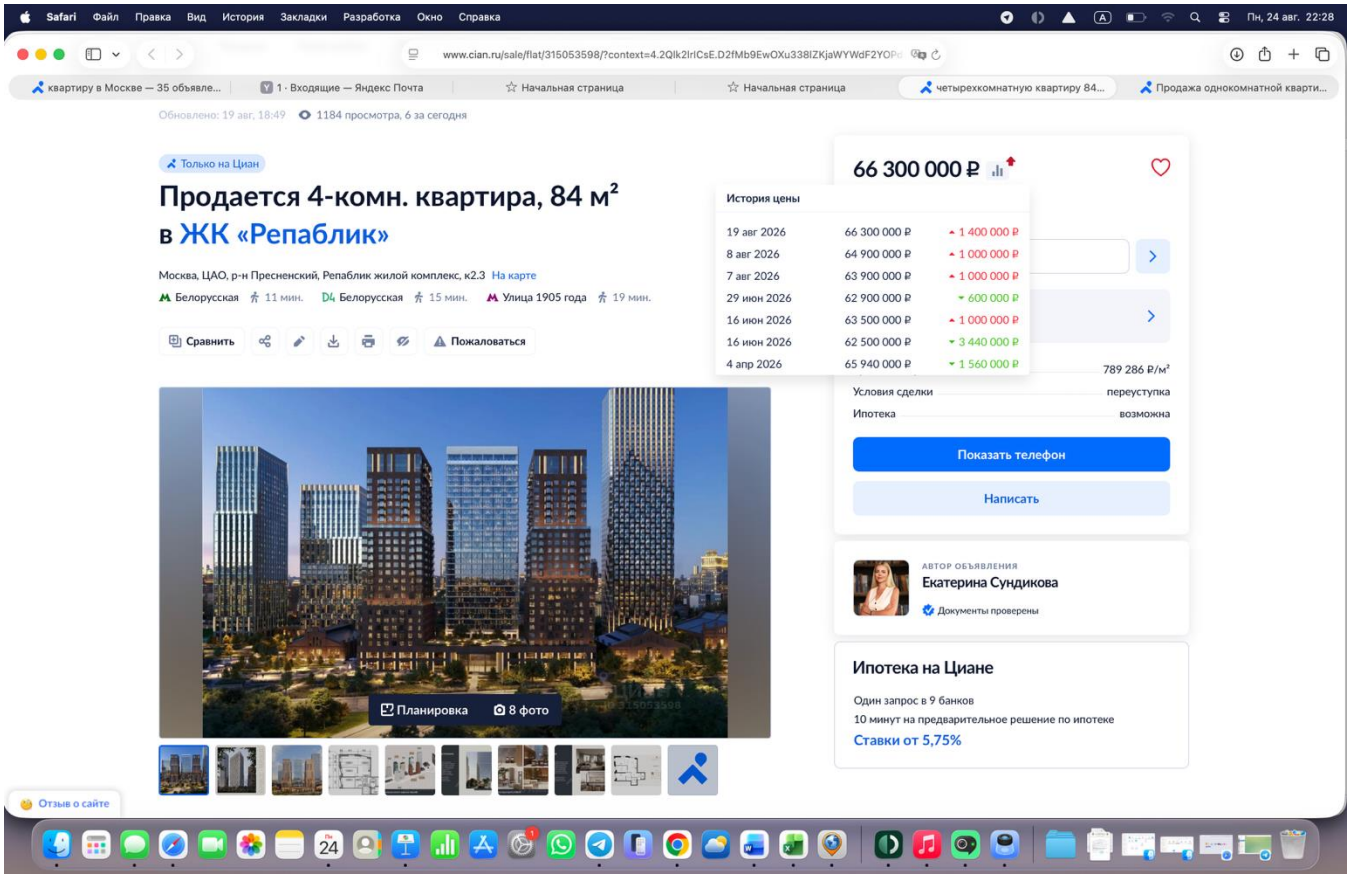
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 148 из 172



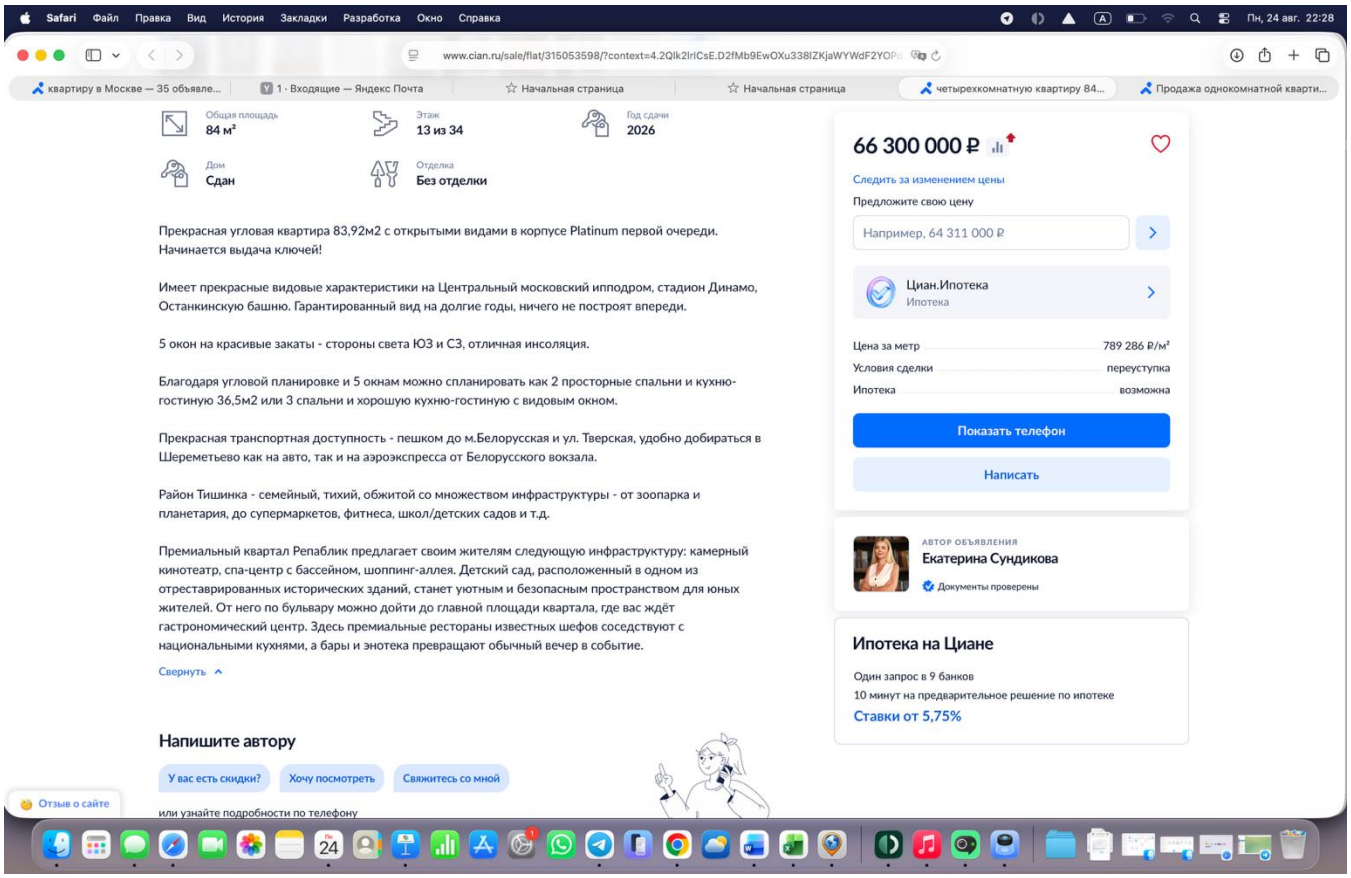


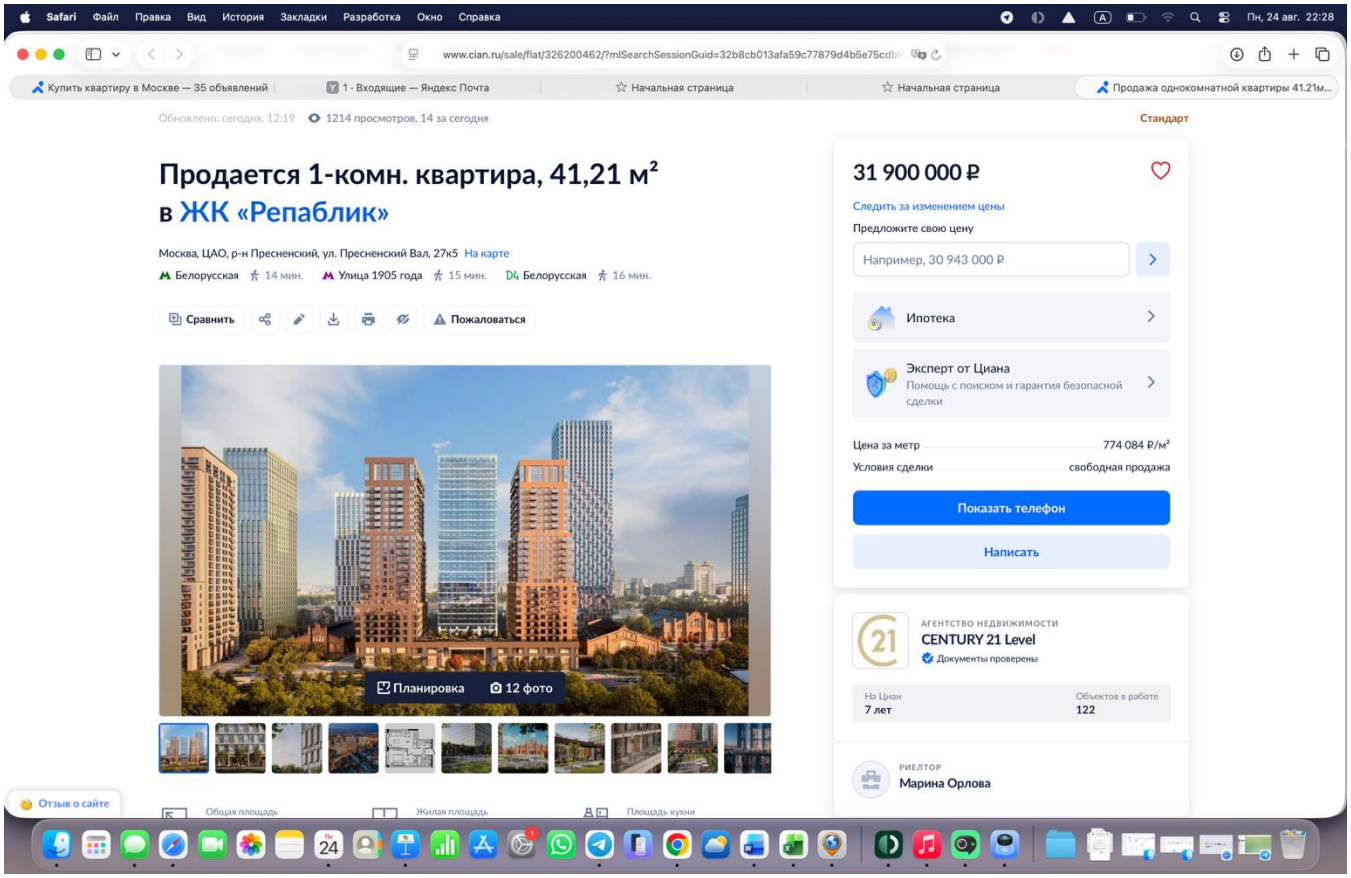
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 149 из 172



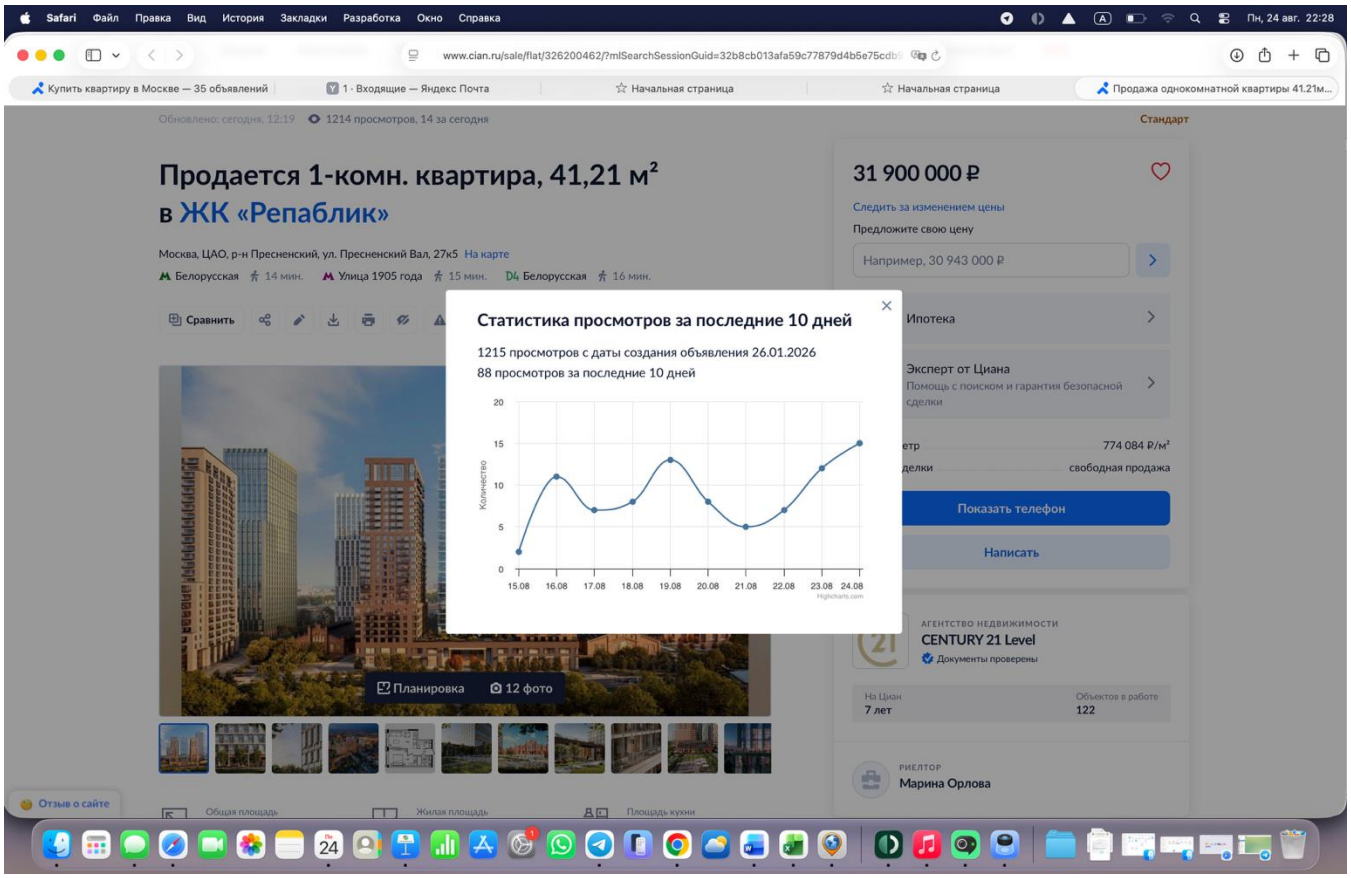


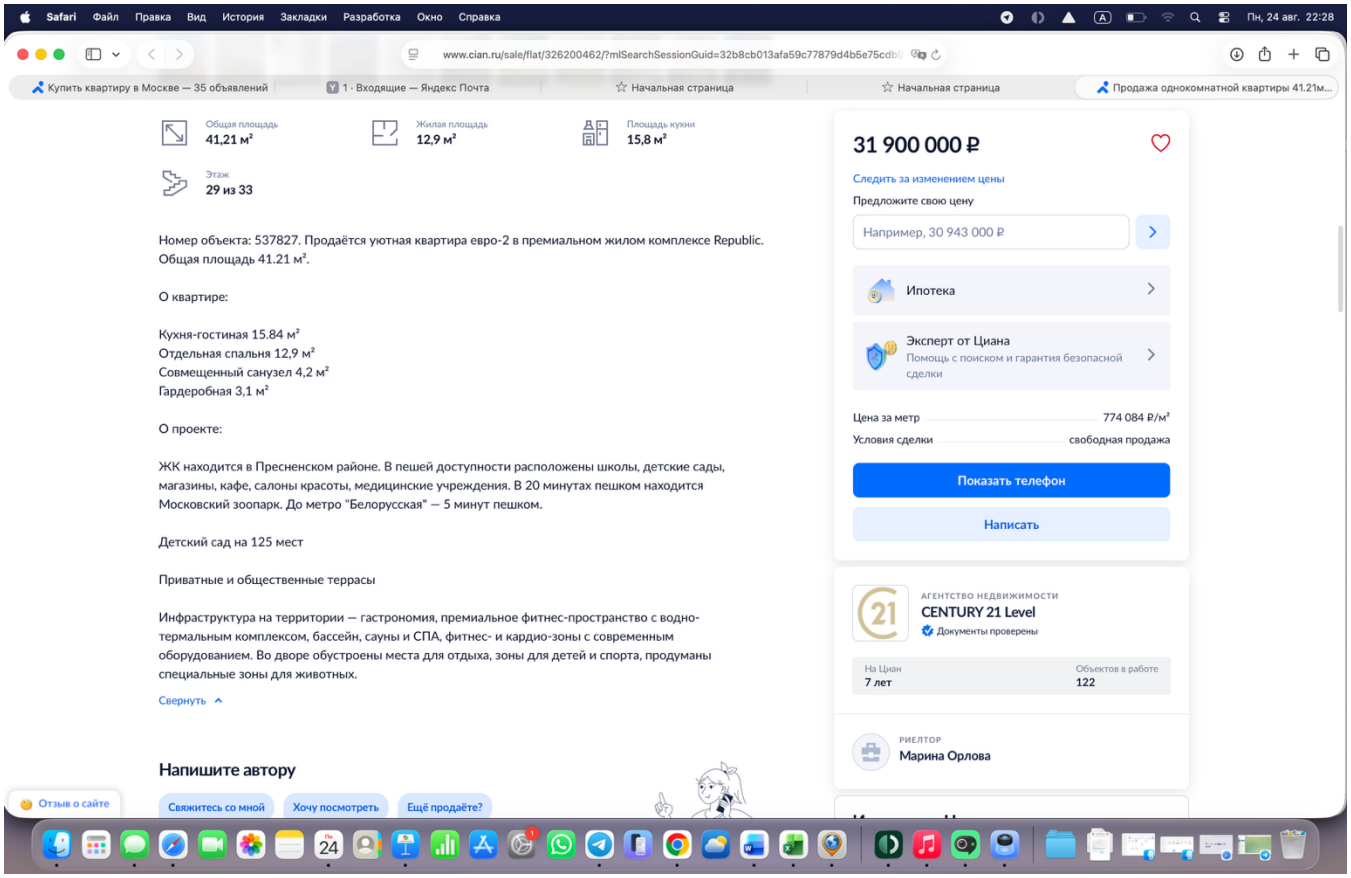
Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4





Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 151 из 172





Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 152 из 172

Документы Объекта оценки (заверяется должным образом на бумажном носителе)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве

Отдел обработки документов № 2 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
полное наименование органа регистрации прав

30.11.2022г. №КУВД-001/2022-50873191

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:	
	Кадастровый номер:	77:01:0004019:25
	Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Пресненский Вал, земельный участок 27/5
	Категория земель:	Земли населенных пунктов
	Вид(ы) разрешенного использования:	2.5 - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; 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 дома; 2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7 - Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами 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 проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 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, лицеи, гимназии, 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 - Деловое управление. 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 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, биржа), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка; 4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 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, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо; 4.10 - Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходи-мую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий); 12.0.1 - Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) 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 щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
	Площадь:	82649
2	Правообладатель (правообладатели):	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Пресненский Вал 27", ИНН: 7703071061, ОГРН: 1027739183230
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, 77-77-14/041/2012-931 30.10.2012
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Договор участия в долевом строительстве:	
	5.1 Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (дк) от 09.11.2022
	дата государственной регистрации:	30.11.2022
	номер государственной регистрации:	77:01:0004019:25-77/060/2022-142
	объект долевого строительства:	квартира-студия № 2, секция 1, этаж № 3, 26.99 кв.м квартира-студия № 4, секция 1, этаж № 3, 30.78 кв.м 1-но комнатная квартира № 9, секция 1, этаж № 3, 48.83 кв.м квартира-студия № 14, секция 1, этаж № 4, 26.99 кв.м квартира-студия № 193, секция 2, этаж № 3, 26.86 кв.м 2-х комнатная квартира № 209, секция 2, этаж № 5, 69.34 кв.м квартира-студия № 215, секция 1, этаж № 5, 26.86 кв.м 2-х комнатная квартира № 235, секция 2, этаж № 7, 68.74 кв.м 2-х комнатная квартира № 242, секция 2, этаж № 8, 65.92 кв.м 2-х комнатная квартира № 253, секция 2, этаж № 9, 74.19 кв.м 2-х комнатная квартира № 254, секция 2, этаж № 9, 78.75 кв.м
	участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», ИНН: 7743301530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6497017560A0001005E0001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6497017560A0001005E0001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 3

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6497017560A0001005E0001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Правоустанавливающие документы, по которым произведена государственная регистрация права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:	данные отсутствуют
11	Получатель выписки:	Мучипов Руслан Закариянович (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», 7743304530

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6497017560A0001005E0001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 153 из 172

вх. №1201-01 от 01.12.2022

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

г. Москва 09.11.2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27", именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Гуговой Анны Андреевны, действующей на основании Доверенности, выданной АО "Специализированный застройщик "Пресненский Вал 27" от 30.03.2022 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, зарегистрированной в реестре за № 77/535-н/77-2022-9-1402, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» зарегистрированы Банком России 31.03.2022 в реестре паевых инвестиционных фондов за номером 4919, в лице Генерального директора Мучипова Руслана Закариянович, действующего на основании Устава, далее по тексту «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о 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 горячекатаной арматуры каркас, монолитные железобетонные из тяжелого бетона и навесные (заполнение каркаса) из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения стены, материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А++, сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: **Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 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 входящее в состав 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 ноября2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными 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 отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, без учета

обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, 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. N854/пр,состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.8. **Проектная общая жилая площадь 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. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Договор купли-продажи земельного участка № М-01-С01658 от 03.08.2012. Право собственности Застройщика зарегистрировано 30.10.2012 за № 77-77-14/041/2012-931 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Объект права – земельный участок площадью 82649 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004019:25, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Пресненский Вал, вл. 27, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «2.5 - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; 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 дома; 2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7 - Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами 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 проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-

мест, за исключением гаражей, размещение которых предусмотреносодержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 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, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в томчисле зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.1 - Деловое управление. 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 - Рынки. 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 торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;
4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 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, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо; 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, организация питания участников мероприятий); 12.0.1 - Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильныхдорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов,пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, вело-дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) 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 щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов».
- Разрешение на строительство № 77-181000-020241-2022 от 30.05.2022 г., выдано 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 своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2 Объект долевого строительства:
- 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.

- 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.

- 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,

- 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,

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 154 из 172

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.

- 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.

- 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

- 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,

- 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,

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,

- 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,

- 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,

- 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,
В Объекте долевого строительства, с условным номером 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся 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 почтовый адрес.
Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимосимущество и сделок с ним. Объект долевого строительства приобретается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II».

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет **302 420 881,70 (Триста два миллиона четыреста двадцать тысяч восемьсот восемьдесят один рубль 70 копеек)**, НДС не облагается, и состоит из:

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 254 в размере **43 159 573,60 (Сорок три миллиона сто пятьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят три рубля 60 копеек)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 253 в размере **41 703 682,80 (Сорок один миллион семьсот три тысячи шестьсот восемьдесят два рубля 80 копеек)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 242 в размере **39 873 689,60 (Тридцать девять миллионов восемьсот семьдесят три тысячи шестьсот восемьдесят девять рублей 60 копеек)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 235 в размере **40 069 302,14 (Сорок миллионов шестьдесят девять тысяч триста два рубля 14 копеек)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 215 в размере **17 942 426,28**

(Семнадцать миллионов девятьсот сорок две тысячи четыреста двадцать шесть рублей 28 копеек);
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 209 в размере **35 612 815,98 (Тридцать пять миллионов шестьсот двенадцать тысяч восемьсот пятнадцать рублей 98 копеек)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 193 в размере **16 192 121,24 (Шестнадцать миллионов сто девяносто две тысячи сто двадцать один рубль 24 копейки)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 14 в размере **16 478 474,60 (Шестнадцать миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят четыре рубля 60 копеек)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 9 в размере **21 169 953,52 (Двадцать один миллион сто шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят три рубля 52 копейки)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 4 в размере **15 290 672,94 (Пятнадцать миллионов двести девяносто тысяч шестьсот семьдесят два рубля 94 копейки)**;
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 2 в размере **14 928 169,00 (Четырнадцать миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч сто шестьдесят девять рублей 00 копеек)**;

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 **302 420 881,70 (Триста два миллиона четыреста двадцать тысяч восемьсот восемьдесят один рубль 70 копеек)** вносится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на счет эскроу, открываемый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в ПАО «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, местонахождение: 117997, Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 117997, Москва, Вавилова, 19, Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИПП 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, телефон 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Эскроу-агент») не позднее 10 (Десяти) 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 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 десятых) кв. м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной 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 приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 155 из 172

пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, в размере 557 684,00 (Пятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля 00 копеек). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными 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 подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода - 01.11.2025 г.

5.1.2. окончание периода - не позднее 30.12.2025 г.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать 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 УЧАСТНИК 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 признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.6. При уклонении УЧАСТНИКА 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 перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от

УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой 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 вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 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 может быть поставлено в зависимость 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, 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 получения ЗАСТРОЙЩИКОМ 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 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 Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к 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 располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплатесех 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. Осуществить 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, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/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 постановкой 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 оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») на Объект долевого строительства в соответствии с предметом 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 уступать права и обязанности по

настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования 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 Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки 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 данной гражданско-правовой сделки, в том числе:

- единоличный 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 наступления 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 размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав 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, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6faaee4
Страница 15 из 172

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

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, 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/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») 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 норм указанного пункта, ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

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, 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 II».

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими 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 возникновение 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, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и 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 (Трех) 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 ими Соглашения о расторжении 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 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. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется 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 своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющихсущественное 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. Уведомление 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 уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-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 подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих 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 (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») на Объект долевого строительства, оплачиваются 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 **republic.forma.ru**.

14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в

Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Поэтажный 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/счёт 40702810438000095480 в ПАО СБЕРБАНК, к/счёт 30101810400000000225, БИК 044525225;
УИН: 14706569000.
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 паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, ИНН 7743304530, КПП 774301001, ОГРН 1197746380138, р/счёт 40701810100000001475 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва, к/счёт 30101810200000000700, БИК 044525700, номер телефона +79110008217, адрес электронной почты r.muchipov@tinkoff.ru.
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: r.muchipov@tinkoff.ru, номер телефона +79110008217.
Адрес для направления корреспонденции: 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными 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.

Поэтажный план

Секция 1 Этаж 3

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 15 из 172

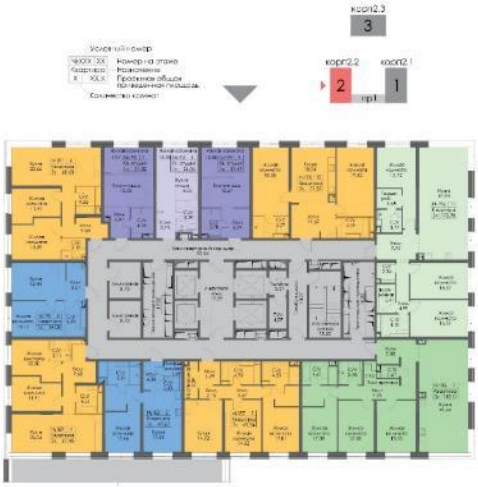
Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc611f7-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 158 из 172

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

Секция 2 Этаж 8

21

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

Секция 2 Этаж 9

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

22

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022 г.

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Готовность помещений:
   - Возведение внутренних перегородок
   - Выравнивание стен (грунтовка, штукатурка, грунтовка)
   - Обеспылевание потолка
   - Подготовка стен под финишную отделку (шпаклевка, наклейка стеклохолста, финишная шпаклевка).
   - Устройство гидроизоляции в С/У, стяжка в С/У.
   - Устройство стяжки с шумоизоляцией
2. Столярные Работы:
   - Установка внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п) не производится
3. Инженерные Работы:
   - Вывод для освещения балкона и террасы
   - Вывод кабелей под подсветку кухни, электроплиту, духовой шкаф
   - Вывод фреонопроводов под кондиционер, над входной дверью в комнату
   - Измельчитель пищевых отходов.
   - Монтаж квартирного щита электроснабжения
   - Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой заглушек 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 подрозетников
   - Установка системы защиты от протечек с радиоканальными датчиками

23

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

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

24

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 15 из 172

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

Описание Объекта долевого строительства.

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы и кухню, выполняются на высоту одного блока.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, с установкой счетчиков и запорной арматуры в специальном помещении, ввод в квартиру горячей и холодной воды выполняется под потолком с установкой запорной арматуры и отводов для КПК, без выполнения разводки до мест установки сантехнического оборудования.
3. Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается. 4. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов. (унитазов, ванн, моек).
5. Проектом предусмотрена возможность установки электрических полотенцесушителей.
6. Система отопления квартир: горизонтальная поквартирная с установкой приборов отопления.
7. Предусмотрена механическая система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов. 8. Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
9. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, разводка от щита до квартиры и внутриквартирная разводка не производится.
10. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с подключением к общедомовой системе охлаждения.
11. Выполняется установка входных металлических дверных блоков.
12. Выполняется установка оконных блоков, подоконники не устанавливаются.
13. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстолья), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
14. Штукатурка стен не производится.
15. Черновые отделочные работы не выполняются.
16. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
17. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
18. Чистовые отделочные работы не производятся.

Настоящее Описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией без предварительного согласования и уведомления Сторон.

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

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

г. Москва 01.08.2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27", именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Гуговой Анны Андреевны, действующей на основании Доверенности, выданной АО "Специализированный застройщик "Пресненский Вал 27" от 30.03.2022 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, зарегистрированной в реестре за № 77/535-н/77-2022-9-1402, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» зарегистрированы Банком России 31.03.2022 в реестре паевых инвестиционных фондов за номером 4919, в лице Генерального директора Мучипова Руслана Закариянович, действующего на основании Устава, далее по тексту «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о 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 горячекатаной арматуры каркас, монолитные железобетонные из тяжелого бетона и навесные (заполнение каркаса) из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения стены, материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А++, сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: **Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 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 входящее в состав 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 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными 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 отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим

действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, 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. N854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.8. **Проектная общая жилая площадь 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. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Договор купли-продажи земельного участка № М-01-С01658 от 03.08.2012. Право собственности Застройщика зарегистрировано 30.10.2012 за № 77-77-14/041/2012-931 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Объект права – земельный участок площадью 82649 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004019:25, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Пресненский Вал, вл. 27, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «2.5 - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; 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 дома; 2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7 - Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами 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 проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено

содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 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, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.1 - Деловое управление. 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 - Рынки. 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 торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка; 4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 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, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо; 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, организация питания участников мероприятий); 12.0.1 - Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, вело-дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) 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 щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов».
- Разрешение на строительство № 77-181000-020241-2022 от 30.05.2022 г., выдано 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 своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 160 из 172

Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства:

- 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.

- 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,

- 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,

- 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,

- 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,

- 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,

- 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, расположенные в

Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства, с условным номером 350, 225, 220, 315, 223, 271, 214 производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

- 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.

- 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,

- 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,

- 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,

- 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,

- 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,

- 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,

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 161 из 172

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

- 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,

- 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,
расположенные в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства с условным номером 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отделочные и специальные работы не производятся.

3.3. Указанный 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 обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» 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 состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II».

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания 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 **19 708 237,01 (Девятнадцать 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 шестнадцать 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 **45 995 720,55 (Сорок пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч семьсот двадцать рублей 55 копеек);**

- Цены Объекта долевого строительства условный номер **№ 28** в размере **19 255 417,35 (Девятнадцать миллионов двести пятьдесят пять тысяч четыреста семнадцать рублей 35 копеек);**

- Цены Объекта долевого строительства условный номер **№ 59** в размере **46 429 827,82 (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 две тысячи семьсот тридцать семь рублей 82 копейки);**

- Цены Объекта долевого строительства условный номер **№ 68** в размере **26 598 612,23 (Двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто восемь 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 **23 094 239,94 (Двадцать три миллиона девяносто 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 **45 471 200,44 (Сорок пять миллионов четыреста семьдесят одна тысяча двести рублей 44 копейки);**

- Цены Объекта долевого строительства условный номер **№ 214** в размере **20 176 477,11 (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 две 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 **20 268 629,63 (Двадцать миллионов двести шестьдесят восемь тысяч шестьсот двадцать девять рублей 63 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, открываемый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в ПАО «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, местонахождение: 117997, Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 117997, Москва, Вавилова, 19, Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, телефон 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Эскроу-агент») не позднее 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 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 десятых) кв. м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной 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 приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более 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 559 686,18 (Пятьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят шесть рублей 18 копеек). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными 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 ДОЛЕВОГОСТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода - 01.11.2025 г.

5.1.2. окончание периода - не позднее 30.12.2025 г.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать 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 УЧАСТНИК 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 признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.6. При уклонении УЧАСТНИКА 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 перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой 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 вправе потребовать

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc611f7-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 162 из 172

возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 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 может быть поставлено в зависимость 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, 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 получения ЗАСТРОЙЩИКОМ 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 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 Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к 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 располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения 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. Осуществить 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, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/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 постановкой 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 оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») на Объект долевого строительства в соответствии с предметом 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 уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до

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

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования 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 Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки 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 данной гражданско-правовой сделки, в том числе:

- единоличный 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 размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав 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, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок 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 изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, 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/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») 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 норм указанного пункта, ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

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, 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 II».

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими 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 возникновение 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, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и 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 (Трех) 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 ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 163 из 172

Договора.

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. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется 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 своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших 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. Уведомление 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 уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-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 подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих 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 (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») на Объект долевого строительства, оплачиваются 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 **republic.forma.ru**.

14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Поэтажный 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/счёт 40702810438000095480 в ПАО СБЕРБАНК, к/счёт 30101810400000000225, БИК 044525225;
УИН: 1470656900.
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 паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, ИНН 7743304530, КПП 774301001, ОГРН 1197746380138, р/счёт 40701810100000001475 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва, к/счёт 30101810200000000700, БИК 044525700, номер телефона +79110008217, адрес электронной почты r.muchipov@tinkoff.ru.
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: r.muchipov@tinkoff.ru, номер телефона +79110008217.
Адрес для направления корреспонденции: 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными 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(кв) от 01.08.2022 г.

Поэтажный план

Секция 2 Этаж 6

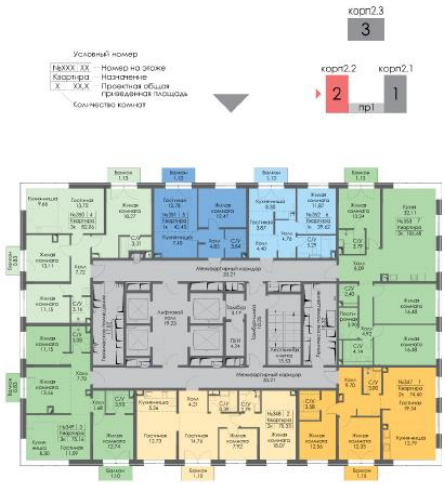
Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 2 Этаж 5

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 16 из 172

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

Секция 2 Этаж 20



20

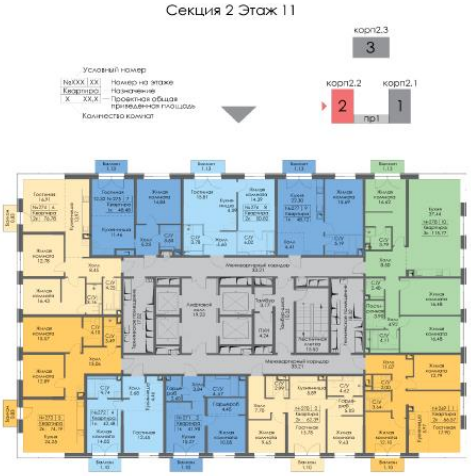
Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция 2 Этаж 15

21

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

Секция 2 Этаж 11



22

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

Секция 1 Этаж 9

23

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 165 из 172

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

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 166 из 172

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

Секция 1 Этаж 20

28

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

Секция 1 Этаж 16

29

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

Секция 1 Этаж 10

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

30

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Пресненский вал 27-2.1(кв) от 01.08.2022 г.

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Готовность помещений:
   - Возведение внутренних перегородок
   - Выравнивание стен (грунтовка, штукатурка, грунтовка)
   - Обеспылевание потолка
   - Подготовка стен под финишную отделку (шпаклевка, наклейка стеклохолста, финишная шпаклевка).
   - Устройство гидроизоляции в С/У, стяжка в С/У.
   - Устройство стяжки с шумоизоляцией
2. Столярные Работы:
   - Установка внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п) не производится
3. Инженерные Работы:
   - Вывод для освещения балкона и террасы
   - Вывод кабелей под подсветку кухни, электроплиту, духовой шкаф
   - Вывод фреонопроводов под кондиционер, над входной дверью в комнату
   - Измельчитель пищевых отходов.
   - Монтаж квартирного щита электроснабжения
   - Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой заглушек 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 подрозетников
   - Установка системы защиты от протечек с радиоканальными датчиками
   - Устройство закладных в стенах для монтажа теплого пола в санузлах, прихожей и кухни

31

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 167 из 172

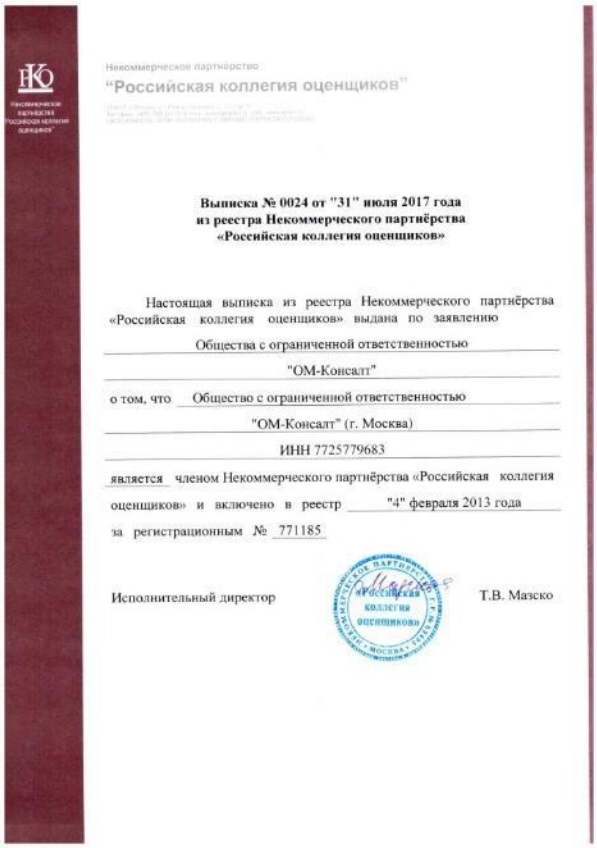
Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

32

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 168 из 172

Документы Оценщика



Некоммерческое партнёрство
"Российская коллегия оценщиков"

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

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт" (г. Москва)
ИНН 7725779683

является членом Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазско

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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

TEGoVA Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
IVSC Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Амбарова Александра Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Амбаров Александр Юрьевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 009726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №029881-2 от 24.09.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;
2. №033084-3 от 15.03.2022, Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023, Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 29 » декабря 20 26 г.

021824 - КА1

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc611f7-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 169 из 172

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046976-3 « 21 » февраля 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » февраля 2025 г. № 392

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 21 » февраля 2028 г.

006905 - КАЗ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"
(г. Москва)
ИНН 7725779683

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

ПРЕЗИДЕНТ
Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ

Москва, "4" февраля 2013 года
Регистрационный № 771185

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 033348

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4
Страница 170 из 172

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС К ДОГОВОРУ № 130/25/134/982
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «24» ноября 2025г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г. на основании Заявления Страхователя от «24» ноября 2025г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	**ПАО СК «Росгосстрах»**, ИНН: 7707067683, КПП: 773001001 Адрес: 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1. Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**ООО «ОМ-Консалт»**, ИНН: 7725779683 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25 Расч. счёт: 40702810300000002430 в АО «Банк Финсервис» г. Москва Корр. счет: 30101810545250000079, БИК: 044525079
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с 00 часов 00 минут «13» декабря 2025г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2026г.**
СТРАХОВАЯ СУММА:	**50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.** Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, срок уплаты до «13» декабря 2025г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»
_____ (Морозов А.А.)
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»
_____ (Сидоренко М.С.)
М.П.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

36075174

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50032/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «14» мая 2026 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Амбаров Александр Юрьевич Дата рождения 08.10.1987 ИНН: 784802165283 Паспорт серия , номер .

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «29» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «28» мая 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» мая 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

Передан через Диадок 25.08.2026 16:20 GMT+03:00;
9bc61157-810b-4360-84de-1285b6fa8ee4
Страница 171 из 172

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
171 (Сто семьдесят один) лист

Печать/подпись _____

Идентификатор документа 9bc61157-810b-4360-84de-f285b6fa8ee4

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ОМ-КОНСАЛТ" СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	03999E9F00ABB4FC8543FB1F6EBEB19510 с 19.08.2026 12:31 по 19.11.2027 12:31 GMT+03:00	25.08.2026 16:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа