



# ОТЧЕТ № 1150/22

**об оценке справедливой стоимости  
имущественных прав 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**

Дата оценки по состоянию на: «30» сентября 2022 г.

г. Москва 2022г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1150/22

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 5 от «27» сентября 2022 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» от «26» января 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1150/22 и Приложений, составленных «30» сентября 2022 г.

### Краткое изложение основных фактов и выводов

| <i>Сведения об Объекте оценки</i> |  |
|-----------------------------------|--|
| Объект оценки                     | <p><b>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:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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,</li><li>- 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,</li><li>- 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,</li><li>- 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:</li></ul> |

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.

- 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, 8 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



|  |  |
|--|--|
|  | <p>площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м,</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м.</p> |
| Адрес  | 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 на недвижимого имущества  |
| <b>Сведения об оценке стоимости</b>  |  |
| Дата оценки  | «30» сентября 2022 г.  |
| Дата осмотра   | Не проводился. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые подлежат оценке, не введён в эксплуатацию и находится в стадии строительства. Фото материалы использованы из открытых источников   |
| Период проведения работ по оценке  | Оценка производилась «27» сентября 2022 г.- «30» сентября 2022 г.  |
| Дата составления Отчета  | «30» сентября 2022 г.  |
| Порядковый номер Отчета  | № 1150/22 (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  |
| <b>Используемые стандарты оценки</b>   |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и</li> <li>2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;</li> <li>3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;</li> <li>4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;</li> <li>5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;</li> <li>6. Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности» (СПОД РОО 2020)</li> <li>7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</li> </ol> |  |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов  |  |  |   | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|---|--|--|---|--|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |  |
| 1     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м   | Не применялся                            | 21 333 994                                   | Не применялся                           | 21 333 994   |
| 2     | 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                            | 26 767 036                                   | Не применялся                           | 26 767 036   |
| 3     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,  | Не применялся                            | 25 127 815                                   | Не применялся                           | 25 127 815   |
| 4     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м   | Не применялся                            | 30 523 957                                   | Не применялся                           | 30 523 957   |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов  |  |  |   | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|---|--|--|---|--|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |  |
| 5     | 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                            | 40 615 212                                   | Не применялся                           | 40 615 212   |
| 6     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м  | Не применялся                            | 21 333 994                                   | Не применялся                           | 21 333 994   |
| 7     | 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                            | 49 711 292                                   | Не применялся                           | 49 711 292   |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов   |  |  |   | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|--|--|--|---|--|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе   | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |  |
| 8     | 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                            | 51 248 905                                   | Не применялся                           | 51 248 905   |
| 9     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м   | Не применялся                            | 19 670 051                                   | Не применялся                           | 19 670 051   |
| 10    | 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                            | 43 209 556                                   | Не применялся                           | 43 209 556   |
| 11    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м   | Не применялся                            | 24 210 359                                   | Не применялся                           | 24 210 359   |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов   |  |  |   | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|--|--|--|---|--|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе   | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |  |
| 12    | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м  | Не применялся                            | 19 670 051                                   | Не применялся                           | 19 670 051   |
| 13    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м | Не применялся                            | 45 226 120                                   | Не применялся                           | 45 226 120   |
| 14    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м  | Не применялся                            | 28 877 182                                   | Не применялся                           | 28 877 182   |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов  |  |  |   | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |
|-------|---|--|--|---|--|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | Доходный подход, руб. НДС не облагается |  |
| 15    | 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                            | 44 365 657                                   | Не применялся                           | 44 365 657   |
| 16    | 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                            | 38 277 647                                   | Не применялся                           | 38 277 647   |
|       |   |  | <b>530 168 828</b>                           |   | <b>530 168 828</b>   |

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 530 168 828 (пятьсот тридцать миллионов сто шестьдесят восемь тысяч восемьсот двадцать восемь) 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**

Генеральный директор  
ООО «ОМ-Консалт»



**М.С. Сидоренко**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>  | <b>12</b>  |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....   | 12         |
| 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....   | 16         |
| 1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....  | 17         |
| 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....  | 18         |
| 1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....   | 18         |
| 1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....   | 19         |
| 1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....   | 28         |
| 1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 28         |
| 1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ .....  | 29         |
| 1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 29         |
| <b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>31</b>  |
| 2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....  | 31         |
| 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....  | 32         |
| 2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 41         |
| <b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>   | <b>42</b>  |
| 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. .... | 42         |
| 3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....   | 44         |
| 3.3. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....  | 45         |
| 3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 51         |
| <b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>52</b>  |
| <b>5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>53</b>  |
| 5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....   | 53         |
| 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....   | 54         |
| 5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....   | 54         |
| 5.4. ВЫВОДЫ.....   | 55         |
| <b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>   | <b>56</b>  |
| 6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....   | 58         |
| 6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....  | 102        |
| <b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>  | <b>103</b> |
| <b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>   | <b>109</b> |
| <b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>110</b> |
| Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....  | 110        |
| Приложения.....  | 110        |

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

|                |  |
|----------------|--|
| Объекты оценки | <p><b>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:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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:</li> </ul> |
|----------------|--|



|  |   |
|--|---|
|  | <p>3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м,</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м.</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м.</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м,</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м,</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м,</p> <p>- 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</p> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>кв.м,<br/> - жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м.</p> |
| 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   | Общая долевая собственность  |
| Собственник/обладатель имущественных прав  | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П», 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  | Цель оценки заключается в определении итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве   |
| Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения  | Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П»   |
| Вид(ы) определяемой стоимости  | Справедливая стоимость   |
| Дата оценки  | «30» сентября 2022 г.  |
| Срок проведения оценки   | Оценка производилась «27» сентября 2022 г. -»30» сентября 2022 г.  |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; | Не проводился. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые подлежат оценке, не введен в эксплуатацию и находится в стадии строительства. Фото материалы использованы из открытых источников   |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;   | В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку  |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов.  | Отсутствует  |
| Допущения, на которых основывается оценка  | В соответствии с Заданием на оценку  |
| Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки  | Без учета данных допущений   |
| Сведения об обременениях и обязательствах  | Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.   |

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское Общество Оценщиков»:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности» (СПОД РОО 2020)
6. МСФО (IFRS) 13;
7. Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

### Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «Ассоциация «Русское общество Оценщиков» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество Оценщиков» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

### Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)). Центральным Банком РФ ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком: 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.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

### 1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

**1.4. Сведения о Заказчике оценки**

Таблица 1.2

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

**1.5. Сведения об Оценщике**

Таблица 1.3

|  |  |
|--|--|
| Фамилия, имя, отчество                                       | Амбаров Александр Юрьевич  |
| Местонахождение Оценщика                                     | 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25, телефон: +7(495) 790-51-18  |
| Контактный телефон   | +7(961) 8116013  |
| Адрес электронной почты                                      | ambarov87@yandex.ru  |
| Информация о членстве в СРО оценщиков                        | Член саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г.   |
| №, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний | Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ППП-I №053348 от 26.12.2012 г., Санкт-Петербургским Государственным Политехническим Университетом (СПбГПУ)   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности           | Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/0000014/22; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 29.04.2022 г. Период действия с 29.05.2022 г. по 28.05.2023 г. Страховая сумма - 5 млн руб.   |
| Стаж работы в оценочной деятельности                         | более 7 лет  |
| Сведения о независимости Оценщика                            | Амбаров Александр Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.<br>Оценщик Амбаров А.Ю. 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.<br>Оценщик Амбаров А.Ю. 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.<br>Размер вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

**Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке**

Таблица 1.4

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| ФИО                                  | Не привлекались |
| Диплом                               |                 |
| Стаж работы в оценочной деятельности |                 |
| Квалификация по диплому              |                 |
| Степень участия                      |                 |
| Основание для участия в оценке       |                 |

**1.6. Основные факты и выводы**

Таблица 1.5

|  |  |
|--|--|
| Порядковый номер Отчета                                  | № 1150/22  |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Дополнительное соглашение № 5 от «27» сентября 2022 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» от «26» января 2022 года                                |
| Цель и задачи оценки                                     | Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Региональная Недвижимость»  |
| Вид стоимости  | Справедливая стоимость   |
| Дата оценки  | «30» сентября 2022 г.  |
| Дата осмотра имущества                                   | Не проводился. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые подлежат оценке, не введен в эксплуатацию и находится в стадии строительства. Фото материалы использованы из открытых источников |
| Период проведения оценки                                 | Оценка производилась «27» сентября 2022 г.- «30» сентября 2022 г.  |
| Дата составления отчета                                  | «30» сентября 2022 г.  |
| Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки           | В расчетах не использовался  |

**Информация, идентифицирующая объект оценки**

Таблица 1.6

|                |   |
|----------------|---|
| Объекты оценки | <p>Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> </ul> |
|----------------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м,</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м,</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- 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: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м.</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м.</p> <p>- 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,</p> |
|--|---|



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

|  |   |
|--|---|
|  | <p>помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м,</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м,</p> <p>- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м.</p> |
| 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             | Общая долевая собственность   |
| Собственник/обладатель имущественных прав        | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  |
| 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 (жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права которых подлежат оценке, не введён в эксплуатацию и находится 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 - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается |  | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 1     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м   | Не применялся                            | 21 333 994                                   | Не применялся  | 21 333 994                              |
| 2     | 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                            | 26 767 036                                   | Не применялся  | 26 767 036                              |
| 3     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,  | Не применялся                            | 25 127 815                                   | Не применялся  | 25 127 815                              |
| 4     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м   | Не применялся                            | 30 523 957                                   | Не применялся  | 30 523 957                              |

| № п/п | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке  |  |  | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |   |
|-------|---|--|--|--|---|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается |  | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 5     | 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                            | 40 615 212                                   | Не применялся  | 40 615 212                              |
| 6     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м  | Не применялся                            | 21 333 994                                   | Не применялся  | 21 333 994                              |
| 7     | 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                            | 49 711 292                                   | Не применялся  | 49 711 292                              |

| № п/п | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке   |  |  | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |   |
|-------|--|--|--|--|---|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе   | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается |  | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 8     | 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                            | 51 248 905                                   | Не применялся  | 51 248 905                              |
| 9     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м   | Не применялся                            | 19 670 051                                   | Не применялся  | 19 670 051                              |
| 10    | 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                            | 43 209 556                                   | Не применялся  | 43 209 556                              |
| 11    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м   | Не применялся                            | 24 210 359                                   | Не применялся  | 24 210 359                              |

| № п/п | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке   |  |  | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |   |
|-------|--|--|--|--|---|
|       | Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается |  | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 12    | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м  | Не применялся                            | 19 670 051                                   | Не применялся  | 19 670 051                              |
| 13    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м | Не применялся                            | 45 226 120                                   | Не применялся  | 45 226 120                              |
| 14    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м  | Не применялся                            | 28 877 182                                   | Не применялся  | 28 877 182                              |

| № п/п | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке  |  |  | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается |   |
|-------|---|--|--|--|---|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается |  | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 15    | 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                            | 44 365 657                                   | Не применялся  | 44 365 657                              |
| 16    | 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                            | 38 277 647                                   | Не применялся  | 38 277 647                              |
|       |   |  | 530 168 828                                  |  | 530 168 828                             |

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 530 168 828 (пятьсот тридцать миллионов сто шестьдесят восемь тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей (НДС не облагается)**

### Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
  - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
  8. Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
  9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
  10. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

### 1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

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

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

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

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

### 1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.



4. согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

5. составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

### 1.9 Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО, проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объект недвижимого имущества, представленный к оценке является неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

### 1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

#### 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.) |

|  |  |
|--|--|
| Сопоставление данных об Объекте оценки               | Соответствуют  |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки | Обременения выявлены <sup>1</sup> . 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 рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Простые копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

---

<sup>1</sup> Обременения - Доверительное управление.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 2.1. Общее описание жилого комплекса

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

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

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

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

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

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

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
- Терраса для жителей дома на крыше лобби
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
- Двухэтажные апартаменты в концепции work&live на первых этажах
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
- Квартиры представлены в отделке white box и без отделки
- Разнообразные форматы квартир: мастер-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с распашными дверями, приватные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, дровяные каминные и окна в ваннах в пентхаусах высотой до 5 метров.

- Виды из окон на Московский ипподром, Москва-Сити и центр Москвы

Ввод в эксплуатацию и выдача ключей первой очереди Republic запланированы уже в 2025 году.

**2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки**

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

Таблица 2.1

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Вид права        | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|---|------------------|------|---------------|---------|
| 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   | Право требования | 5    | 0             | 31,32   |
| 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 | Право требования | 11   | 1             | 41,98   |
| 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,  | Право требования | 6    | 1             | 39,08   |

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе   | Вид права        | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|------------------|------|---------------|---------|
| 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  | Право требования | 15   | 1             | 48,72   |
| 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 | Право требования | 6    | 2             | 69,34   |
| 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   | Право требования | 6    | 0             | 31,32   |

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

| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе   | Вид права        | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|--|------------------|------|---------------|---------|
| 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 | Право требования | 20   | 2             | 75,5    |
| 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   | Право требования | 8    | 1             | 38,67   |
| 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  | Право требования | 5    | 0             | 30,78   |

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



| Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Вид права        | Этаж | Кол-во комнат | Площадь |
|---|------------------|------|---------------|---------|
| 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 | Право требования | 16   | 2             | 67,29   |

Имущественные права на Объекты оценки: общая долевая собственность.

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

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

Право общей долевой собственности

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

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

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II». Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений. В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Балансовая стоимость. Таблица 2.2

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

### 2.3. Схема расположения Объекта оценки

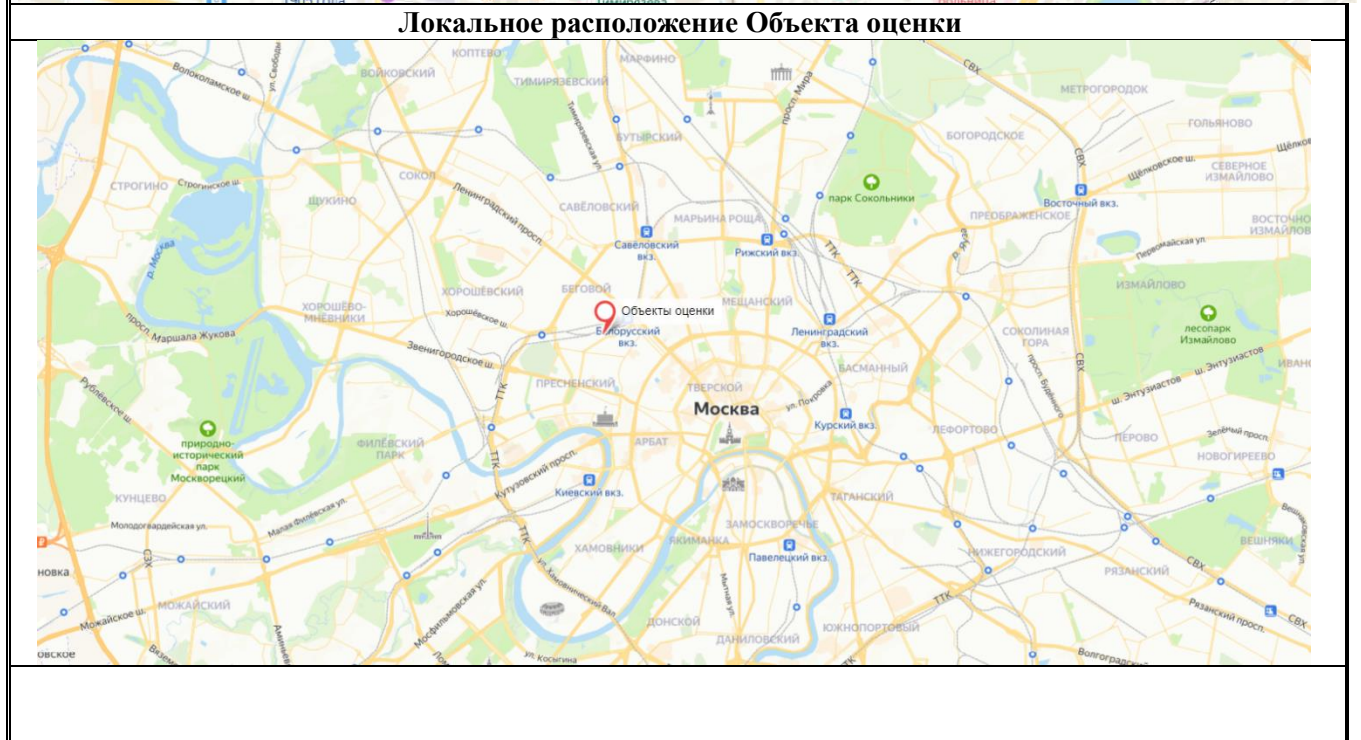
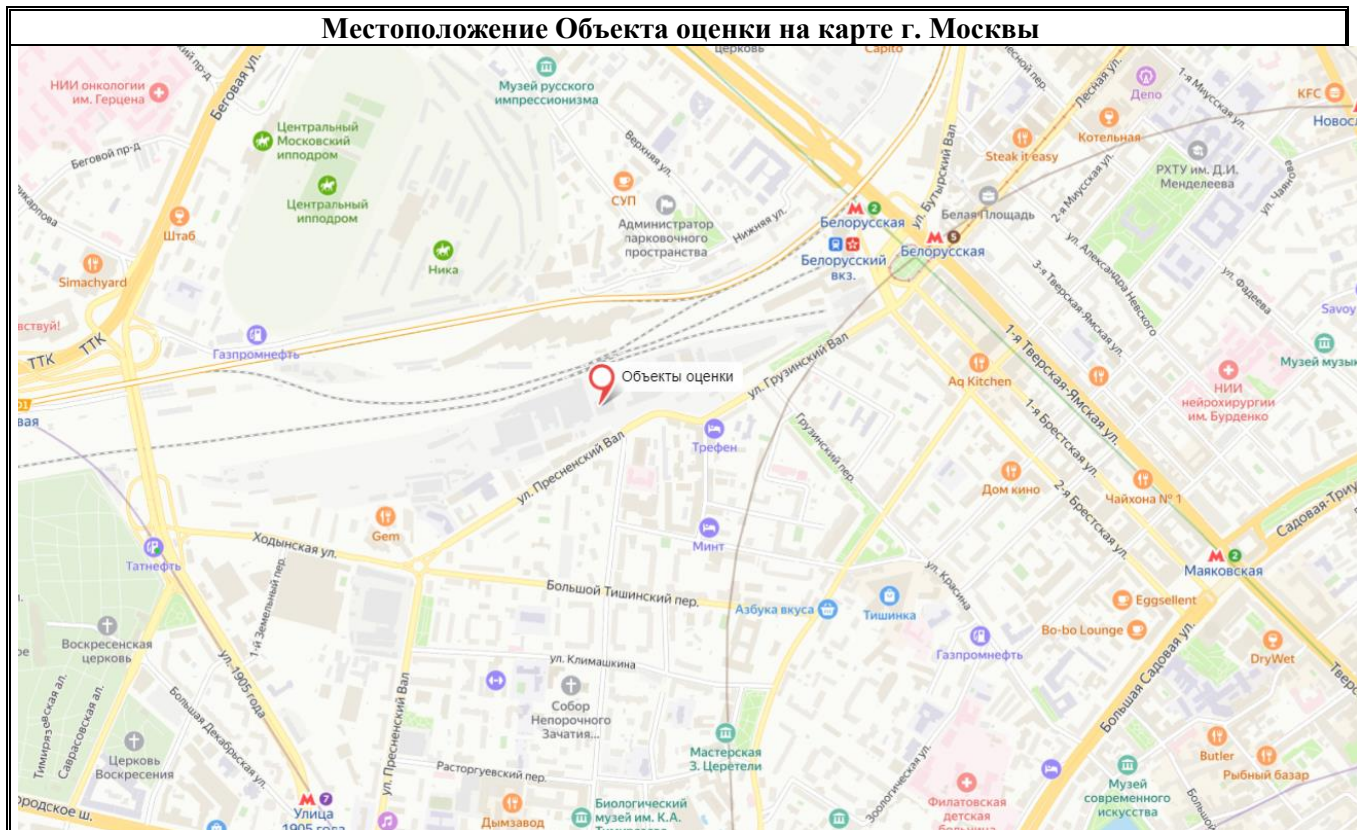




Фото строительной площадки<sup>2</sup>



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



### 2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

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

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

Таблица 2.3

|  |  |
|--|--|
| <b>Местоположение</b>                    | г. Москва, Пресненский вал, 27, стр. 1,2   |
| <b>Подъезд, транспортная доступность</b> | Станция метро «Белорусская» расположена на расстоянии 10 минут пешком. До ТТК от объекта оценки около 2 км. До Садового кольца около 2 км.   |
| <b>Застроенность окружения</b>           | Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная застройка, а также историческая застройка  |
| <b>Социальная инфраструктура</b>         | Район с развитой инфраструктурой   |
| <b>Внешнее благоустройство</b>           | Территория будет благоустроена согласно проекту <sup>3</sup> :<br>Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, 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.<br>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. |

#### 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.

<sup>3</sup> <https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-republic-moskva-3867641/>



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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

#### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране**

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

#### **О текущей ситуации в российской экономике в августе 2022 год**

В августе 2022 года на потребительском рынке снижение цен в месячном выражении ускорилось до -0,52% м/м (в июне–июле -0,35% и -0,39% м/м соответственно). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться и составила 14,30% г/г. Основной вклад в дефляцию в августе, как и в июне–июле, внесло снижение цен на продовольственные товары (-1,36% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены и на другие продовольственные товары. В сегменте непродовольственных товаров в августе дефляция продолжилась (-0,05% м/м), а в сфере услуг фиксировался умеренный рост цен (0,05%).

1. Дефляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в августе 2022 г. ускорилась до -0,52% м/м (июль 2022 г.: -0,39% м/м), с исключением сезонного фактора – рост на 0,04% м/м SA1 (-0,05% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен снизились до 14,30% г/г (в июле 2022 г.: 15,10% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -1,36% м/м после -1,53% м/м в июле (с исключением сезонного фактора: -0,01% м/м SA после -0,53% м/м SA в июле). Ускорилась дефляция на плодоовощную продукцию – в августе цены снизились на -11,82% м/м после -11,53% м/м в июле. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции цены продолжили снижение (-0,08% м/м после -0,15% м/м в июле), в том числе подешевело большинство социально значимых товаров.

3. В сегменте непродовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,05% м/м в августе после -0,44% м/м в июле, с исключением сезонного фактора: 0,03% м/м SA после снижения на -0,24% м/м SA). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились на -0,14% м/м после -0,54% м/м в июле. В августе более умеренными темпами продолжилась коррекция цен на товары

длительного пользования (электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары, персональные компьютеры и средства связи), а также на строительные материалы и медикаменты.

4. В секторе услуг инфляция в августе замедлилась до 0,05% после повышенного роста на 1,41% м/м в июле, вызванного ежегодной индексацией тарифов на коммунальные услуги (с исключением сезонного фактора – рост на 0,11% м/м SA после 0,96% м/м SA месяцем ранее). В частности, в августе удорожание услуг зарубежного туризма было нивелировано снижением цен на услуги внутреннего туризма. Кроме того, снизились цены на услуги пассажирского транспорта и услуги банков. Вместе с тем на услуги страхования и медицинские услуги фиксируется рост цен.

### О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В АВГУСТЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

|                                       | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | мар.22 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|
| <b>Инфляция</b>                       |        |        |        |        |        |        |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 14,30  | 15,10  | 15,90  | 17,10  | 17,83  | 16,69  | 4,91 | 3,04 |
| в % к предыдущему месяцу              | -0,52  | -0,39  | -0,35  | 0,12   | 1,56   | 7,61   | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,04   | -0,05  | -0,17  | 0,10   | 1,33   | 7,36   | -    | -    |
| <b>Продовольственные товары</b>       |        |        |        |        |        |        |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 15,77  | 16,76  | 17,98  | 20,05  | 20,48  | 17,99  | 6,69 | 2,58 |
| в % к предыдущему месяцу              | -1,36  | -1,53  | -1,10  | 0,60   | 2,87   | 6,73   | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | -0,01  | -0,53  | -0,61  | 0,36   | 2,16   | 6,21   | -    | -    |
| <b>Непродовольственные товары</b>     |        |        |        |        |        |        |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 15,51  | 16,50  | 17,92  | 19,20  | 20,19  | 20,34  | 4,79 | 2,95 |
| в % к предыдущему месяцу              | -0,05  | -0,44  | -0,41  | -0,09  | 0,53   | 11,25  | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,03   | -0,24  | -0,23  | 0,00   | 0,54   | 11,17  | -    | -    |
| <b>Услуги</b>                         |        |        |        |        |        |        |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 10,45  | 10,75  | 10,17  | 10,03  | 10,87  | 9,94   | 2,70 | 3,75 |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,05   | 1,41   | 0,88   | -0,32  | 1,07   | 3,99   | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,11   | 0,96   | 0,57   | -0,15  | 1,18   | 3,87   | -    | -    |
| <b>Базовая инфляция (Росстат)</b>     |        |        |        |        |        |        |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 17,71  | 18,40  | 19,18  | 19,87  | 20,37  | 18,69  | 4,21 | 3,13 |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,00   | -0,18  | 0,18   | 0,40   | 2,01   | 9,05   | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,28   | 0,29   | 0,39   | 0,39   | 1,86   | 8,75   | -    | -    |

Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/db4168f07e21ab3a3b6547945c601fef/07092022.pdf>

### 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 старой застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

**Коммерческая недвижимость:**

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

**Промышленная недвижимость:**

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

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Классификация рынков недвижимости**

Таблица 3.1

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



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

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

### 3.3. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы<sup>4</sup>

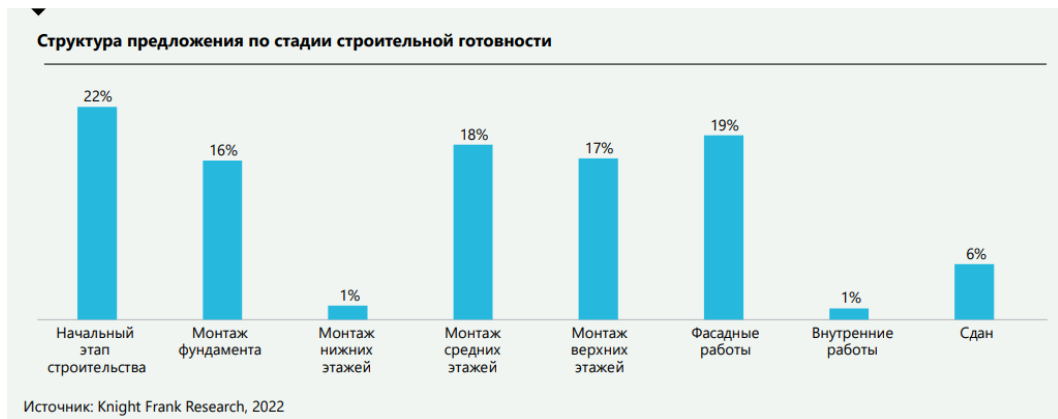
По итогам I полугодия 2022 года первичный рынок жилой недвижимости бизнес-класса Москвы представлен 12,8 тыс. квартир и апартаментов общей площадью 893,7 тыс. м<sup>2</sup>. Такого большого числа лотов в продаже не наблюдалось на протяжении последних трех лет. За I полугодие объем предложения увеличился на 19%. При этом основное пополнение рынка было осуществлено во II квартале 2022 г., когда в продажу вышло большое количество корпусов с общим проектным числом лотов более 7 тысяч, также в течение полугодия продажи были открыты в 8 новых проектах (в которых запроектировано также порядка 4,5 тыс. лотов). Таким образом, на конец июня 2022 г. на первичном рынке бизнес-класса Москвы в продаже находились 97 ЖК, в составе которых представлены 292 корпуса.

В структуре предложения преобладают лоты площадью 60–90 м<sup>2</sup>, однако их доля в предложении продолжает сокращаться – за квартал -2 п. п. При этом увеличилась доля предложения компактных лотов площадью до 40 м<sup>2</sup>, несмотря на небольшое пополнение рынка новым предложением. Данную ситуацию можно объяснить «уходом» с рынка большого количества инвесторов, которые покупали лоты маленьких площадей. В начале 2022 г. спрос несколько сместился в пользу более крупных лотов для собственного проживания.

| Основные показатели                                |          |            |
|--|----------|------------|
| Предложение  |          |            |
|  | Значение | Динамика*  |
| Объем предложения, тыс. шт.                        | 12,8     | +10%       |
| Объем предложения, млн м <sup>2</sup>              | 0,894    | +15%       |
| Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , тыс. руб. | 472,3    | +%         |
| Средняя площадь, м <sup>2</sup>                    | 70,0     | -3%        |
| Средняя стоимость, млн руб.                        | 33,1     | +4%        |
| Спрос  |          |            |
|  | Значение | Динамика** |
| Количество сделок, тыс. шт.                        | 6,0      | -45%       |
| Объем сделок, млн м <sup>2</sup>                   | 0,396    | -45%       |
| Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , тыс. руб. | 424,7    | +22%       |
| Средняя площадь сделки, м <sup>2</sup>             | 65,7     | 0%         |
| Средний бюджет сделки, млн руб.                    | 27,9     | +22%       |
| * II квартал 2022 г. / IV квартал 2021 г.          |          |            |
| ** I полугодие 2022 г. / I полугодие 2021 г.       |          |            |
| Источник: Knight Frank Research, 2022              |          |            |

В структуре предложения по стадии строительной готовности наибольшая доля приходится на лоты в корпусах, находящихся на начальной стадии строительства (22%). Продолжает снижаться доля предложения лотов в сданных объектах – на конец I полугодия 2022 г. всего 6%. Ввиду высокого спроса, наблюдавшегося в 2020–2021 гг., с рынка ушли многие объекты, экспонировавшиеся длительное время, а также многие объекты были распроданы за несколько месяцев до ввода в эксплуатацию – даже на стадии внутренних работ сейчас представлено не более 1% предложения.

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



Доля предложения с отделкой за полугодие снизилась до 33%, что на 6 п.п. меньше, чем в конце 2021 г. Стоит отметить, что снижение произошло в течение II квартала 2022 г., когда в продажу поступил большой объем предложения без отделки.

**Структура предложения**

|                          | До 10 млн руб. | 10–20 млн руб. | 20–30 млн руб. | 30–40 млн руб. | 40–60 млн руб. | Более 60 млн руб. |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| До 40 м <sup>2</sup>     | 2%             | 9%             | 2%             | 0%             | 0%             | 0%                |
| 40–60 м <sup>2</sup>     | 0%             | 9%             | 15%            | 2%             | 0%             | 0%                |
| 60–90 м <sup>2</sup>     | 0%             | 1%             | 13%            | 18%            | 6%             | 0%                |
| 90–120 м <sup>2</sup>    | 0%             | 0%             | 1%             | 4%             | 11%            | 2%                |
| Более 120 м <sup>2</sup> | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 2%             | 4%                |

Источник: Knight Frank Research, 2022

Доля апартаментов после длительного периода снижения выросла до значения 7%, за полугодие рост составил 4 п.п. Увеличение связано с пополнением рынка объектами, где представлены апартаменты: это половина из проектов, стартовавших за первые 6 месяцев 2022 г. Для сравнения: за аналогичный период 2021 г. на рынок вышел всего 1 проект с апартаментами.

В структуре предложения по округам удерживает лидерство Западный АО: каждый четвертый лот бизнес-класса представлен здесь, вторую строчку по-прежнему занимает Южный АО с долей предложения в 23%. С большим отрывом от лидеров третье место занимает СЗАО (14%).

В структуре предложения по площади лотов по итогам полугодия по-прежнему 38% лотов в продаже находятся в диапазоне площадей 60–90 м<sup>2</sup>. Меньше всего в продаже представлены крупные лоты площадью более 120 м<sup>2</sup> – доля таких лотов составляет 6%, а также небольшие лоты площадью до 40 м<sup>2</sup> (11%). Средняя площадь лотов в предложении продолжает снижаться и на конец июня 2022 г. составила 70,0 м<sup>2</sup>, что на 2,4 м<sup>2</sup> меньше, чем 6 месяцев назад и на 5,1 м<sup>2</sup> меньше, чем год назад, что связано с пополнением рынка новыми проектами, в которых представлены компактные лоты.

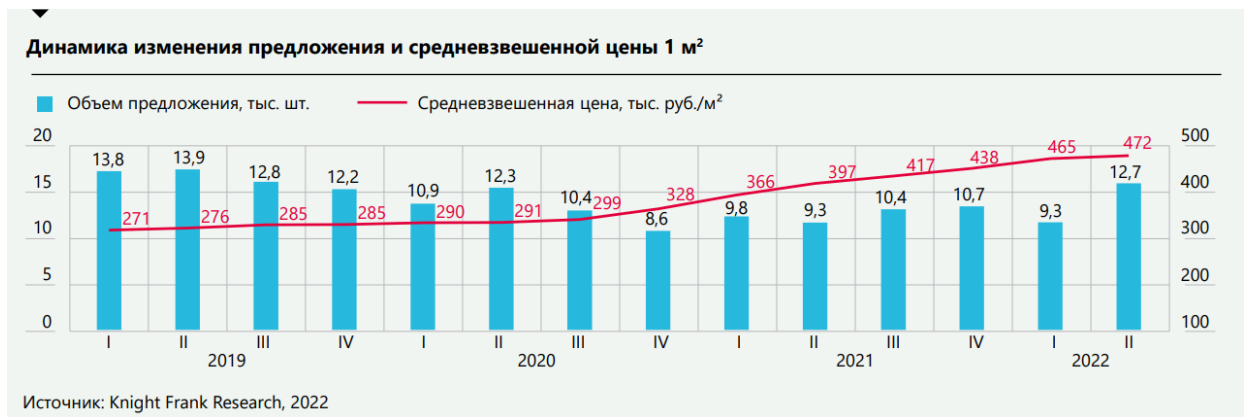
#### Цены

На конец июня 2022 г. средневзвешенная цена 1 м<sup>2</sup> жилья бизнес-класса составила 472 тыс. руб./м<sup>2</sup>, увеличившись за полугодие на 8%, однако основная динамика пришлась на первые три месяца года, во II квартале рост средневзвешенного показателя составил 1%, что соответствует значениям допандемийных лет.

Наибольший прирост показателя средневзвешенной цены был отмечен в Северо-Восточном и Юго-Западном округах, где за полугодие он составил +14%. Но наиболее дорогой округ Москвы – Центральный, где по итогам I полугодия 2022 года средневзвешенная цена составила 583 тыс. руб./м<sup>2</sup>

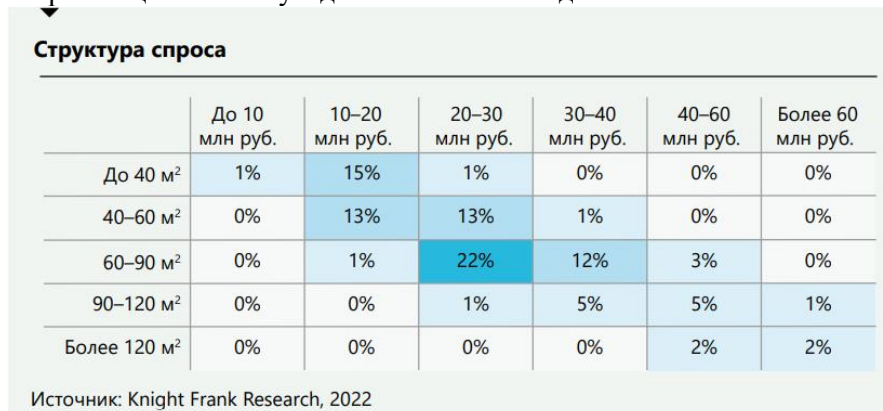
Средний бюджет предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса Москвы по итогам июня 2022 г. составил 33,1 млн руб., что на 4% больше, чем полгода назад. За II квартал средний бюджет не изменился, т. к. рынок пополнился лотами небольших площадей.

В структуре предложения по бюджетам наименьшую долю составляют лоты стоимостью до 10 млн руб. В таком бюджете в продаже находятся 190 лотов, причем все они представлены в корпусах, вышедших в продажу в I полугодии 2022 г. Практически треть предложения (31%) – лоты стоимостью от 20 до 30 млн руб.

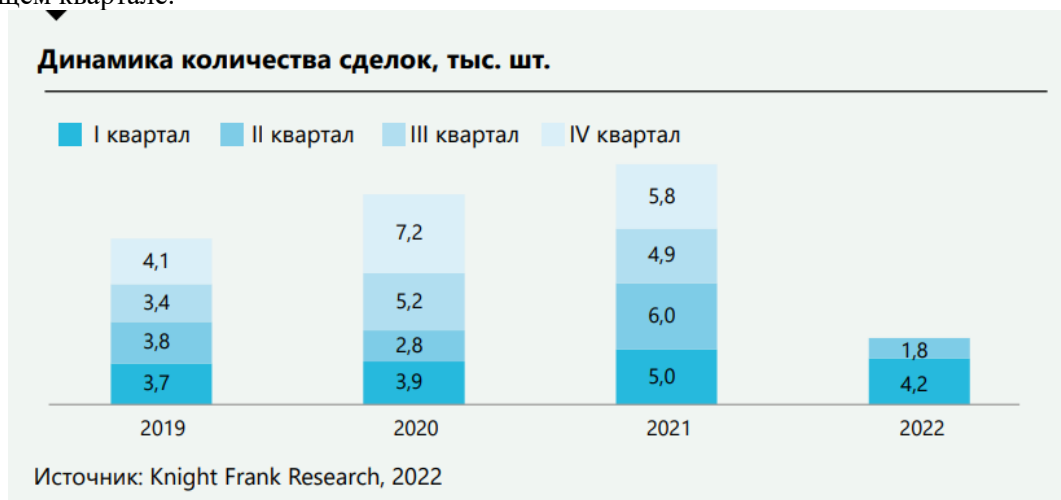


### Спрос

Суммарно за I полугодие на первичном рынке жилья бизнес-класса Москвы было продано 6,0 тыс. квартир и апартаментов, из которых 31% (1,85 тыс. сделок) был реализован за II кв. 2022 г. Стоит отметить, что количество сделок за II квартал 2022 г. является минимальным за последние четыре года, однако суммарное количество транзакций за I полугодие сопоставимо с данными за аналогичный период 2018 г.



Снижение спроса во II квартале обусловлено неопределенностью на рынке в целом и связанной с ней осторожностью покупателей: многие еще в марте – апреле приняли решение временно отложить покупку и предпочли разместить средства на вкладах, ставки по которым существенно выросли. Однако период срочных вкладов подходит к концу, ЦБ снизил ключевую ставку, государство приняло условия предоставления субсидированной ипотеки, а девелоперы начали продвигать специальные предложения в своих проектах (чаще всего это либо скидки, либо специальные условия по ипотеке со сниженной процентной ставкой) – эти и другие факторы будут способствовать постепенному восстановлению спроса уже в следующем квартале.



Тройка лидеров по продажам состоит из проектов одного девелопера: это ЖК «Остров», ЖК «Событие» и ЖК «Символ» («Донстрой»). На эти три проекта пришлось четверть всех проданных за I полугодие лотов на первичном рынке бизнес-класса.

Самыми популярными по спросу округами стали САО и ЗАО (на каждый округ пришлось по 22% всех продаж), а также ЮАО (21%).

В структуре спроса наибольшая доля приходится на лоты в диапазоне стоимости 20–30 млн руб. – 37% от общего количества реализованных квартир и апартаментов, хотя год назад практически аналогичная доля (40%) приходилась на лоты в бюджетах 10–20 млн руб. Изменение связано в первую очередь с ростом

цен и бюджетов на рынке жилья бизнес-класса, произошедшим за год. При этом средняя площадь приобретенного лота за год не изменилась и составляет 65,7 м<sup>2</sup>

Доля сделок с квартирами по итогам первых шести месяцев 2022 г. составила 92%. Несмотря на старт большого количества новых проектов с апартаментами, их доля в спросе сократилась в сравнении с аналогичным периодом на 4 п.п

**Таблица 3.2 Анализ актуальных предложений о продаже в жилом комплексе «Републик»**

| №   | Этаж / секция      | Тип отделки | Площадь | Цена, руб. | Цена, кв.м. | Ссылка  |
|-----|--------------------|-------------|---------|------------|-------------|---|
| 38  | этаж 6 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 26,99   | 18 685 716 | 692 320     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 17  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 30,19   | 19 877 096 | 658 400     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 52  | этаж 7 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 30,19   | 20 163 297 | 667 880     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 31  | этаж 5 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 38,67   | 24 922 002 | 644 479     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 54  | этаж 7 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 38,67   | 26 558 865 | 686 808     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 46  | этаж 6 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 46,68   | 29 114 502 | 623 704     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 15  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 49,37   | 32 259 937 | 653 432     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 39  | этаж 6 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 49,37   | 32 749 441 | 663 347     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 95  | этаж 11 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 51,85   | 38 331 097 | 739 269     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 158 | этаж 21 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 53,16   | 35 142 481 | 661 070     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 122 | этаж 15 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 67,29   | 41 216 336 | 612 518     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 20  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 67,99   | 40 435 148 | 594 722     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 55  | этаж 7 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 68,04   | 41 129 227 | 604 486     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 23  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 69,93   | 41 570 867 | 594 464     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 58  | этаж 7 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 69,93   | 40 994 854 | 586 227     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 125 | этаж 16 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 77,01   | 47 423 143 | 615 805     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 61  | этаж 8 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 77,76   | 46 309 656 | 595 546     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 83  | этаж 10 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 77,76   | 46 820 695 | 602 118     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 144 | этаж 19 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 83,28   | 49 123 124 | 589 855     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 150 | этаж 20 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 83,28   | 49 386 289 | 593 015     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 163 | этаж 22 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,51   | 57 414 499 | 601 136     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 13  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,59   | 54 445 961 | 569 578     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 37  | этаж 6 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,59   | 55 080 296 | 576 214     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 24  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,98   | 52 505 379 | 547 045     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 70  | этаж 8 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 95,98   | 53 779 225 | 560 317     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 18  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 97,54   | 55 556 638 | 569 578     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 86  | этаж 10 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 97,54   | 57 498 464 | 589 486     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 105 | этаж 12 / секция 1 | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 109,87  | 62 401 325 | 567 956     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |

| №   | Этаж / секция      | Тип отделки | Площадь | Цена, руб.  | Цена, кв.м. | Ссылка  |
|-----|--------------------|-------------|---------|-------------|-------------|---|
| 237 | этаж 7 / секция 2  | WHITE BOX   | 26,86   | 20 329 796  | 756 880     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 204 | этаж 4 / секция 2  | WHITE BOX   | 26,86   | 20 075 164  | 747 400     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 212 | этаж 5 / секция 2  | WHITE BOX   | 39,08   | 26 387 441  | 675 216     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 257 | этаж 9 / секция 2  | WHITE BOX   | 48,72   | 31 609 292  | 648 795     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 297 | этаж 13 / секция 2 | WHITE BOX   | 48,72   | 32 772 726  | 672 675     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 276 | этаж 11 / секция 2 | WHITE BOX   | 50,82   | 33 289 539  | 655 048     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 337 | этаж 18 / секция 2 | WHITE BOX   | 43,9    | 34 633 412  | 788 916     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 198 | этаж 4 / секция 2  | WHITE BOX   | 69,34   | 39 790 897  | 573 852     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 310 | этаж 15 / секция 2 | WHITE BOX   | 62,56   | 41 050 933  | 656 185     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 290 | этаж 13 / секция 2 | WHITE BOX   | 62,39   | 40 533 036  | 649 672     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 200 | этаж 4 / секция 2  | WHITE BOX   | 68,28   | 42 014 186  | 615 322     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 319 | этаж 16 / секция 2 | WHITE BOX   | 65,53   | 43 628 170  | 665 774     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 202 | этаж 4 / секция 2  | WHITE BOX   | 69,51   | 44 847 295  | 645 192     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 235 | этаж 7 / секция 2  | WHITE BOX   | 68,74   | 45 021 675  | 654 956     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 355 | этаж 21 / секция 2 | WHITE BOX   | 70,33   | 45 044 817  | 640 478     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 259 | этаж 10 / секция 2 | WHITE BOX   | 66,57   | 45 443 544  | 682 643     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 299 | этаж 14 / секция 2 | WHITE BOX   | 66,57   | 46 310 219  | 695 662     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 317 | этаж 16 / секция 2 | WHITE BOX   | 66,57   | 46 743 590  | 702 172     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 283 | этаж 12 / секция 2 | WHITE BOX   | 74,19   | 47 582 498  | 641 360     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 293 | этаж 13 / секция 2 | WHITE BOX   | 74,19   | 47 823 986  | 644 615     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 347 | этаж 20 / секция 2 | WHITE BOX   | 74,6    | 48 005 323  | 643 503     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 368 | этаж 23 / секция 2 | WHITE BOX   | 74,6    | 48 733 718  | 653 267     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 378 | этаж 24 / секция 2 | WHITE BOX   | 82,06   | 51 919 033  | 632 696     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 230 | этаж 7 / секция 2  | WHITE BOX   | 118,51  | 61 752 835  | 521 077     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 346 | этаж 19 / секция 2 | WHITE BOX   | 106,68  | 61 818 819  | 579 479     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 336 | этаж 18 / секция 2 | WHITE BOX   | 94,22   | 66 279 153  | 703 451     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 288 | этаж 12 / секция 2 | WHITE BOX   | 115,77  | 64 586 925  | 557 890     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 321 | этаж 16 / секция 2 | WHITE BOX   | 126,16  | 103 068 556 | 816 967     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 38  | этаж 6 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 26,99   | 18 685 716  | 692 320     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 17  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 30,19   | 19 877 096  | 658 400     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |
| 52  | этаж 7 / секция 1  | БЕЗ ОТДЕЛКИ | 30,19   | 20 163 297  | 667 880     | <a href="https://republic.forma.ru/flats/list">https://republic.forma.ru/flats/list</a> |

| №   | Этаж / секция      | Тип отделки    | Площадь | Цена, руб. | Цена, кв.м. | Ссылка  |
|-----|--------------------|----------------|---------|------------|-------------|---|
| 54  | этаж 7 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 38,67   | 26 153 178 | 676 317     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 46  | этаж 6 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 46,68   | 29 114 502 | 623 704     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 15  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 49,37   | 32 259 937 | 653 432     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 39  | этаж 6 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 49,37   | 32 749 441 | 663 347     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 95  | этаж 11 / секция 1 | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 51,85   | 38 331 097 | 739 269     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 20  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 67,99   | 40 435 148 | 594 722     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 58  | этаж 7 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 69,93   | 40 994 854 | 586 227     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 122 | этаж 15 / секция 1 | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 67,29   | 41 216 336 | 612 518     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 23  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 69,93   | 41 570 867 | 594 464     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 61  | этаж 8 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 77,76   | 46 309 656 | 595 546     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 83  | этаж 10 / секция 1 | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 77,76   | 46 820 695 | 602 118     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 125 | этаж 16 / секция 1 | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 77,01   | 47 423 143 | 615 805     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |
| 24  | этаж 4 / секция 1  | БЕЗ<br>ОТДЕЛКИ | 95,98   | 49 880 134 | 519 693     | <a href="https://republic,formaru/flats/list">https://republic,formaru/flats/list</a> |

### 3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

#### Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.3

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.07.2022 г.

Таблица 3.4

| № | Объекты жилой недвижимости                                 | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ, мес. |
|---|--|----------------|-----------------|------------------------------|
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.       | 4              | 7               | 5                            |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.      | 3              | 8               | 5                            |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.   | 5              | 10              | 7                            |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.   | 6              | 13              | 9                            |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.      | 2              | 5               | 3                            |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 3              | 6               | 4                            |
| 7 | Парковочные места, машино-места                            | 2              | 7               | 4                            |

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является средней, срок экспозиции устанавливается в размере 5 месяцев (учитывая строительную готовность объекта).

#### **4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

### 5.1 Затратный подход

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

*Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.*

## 5.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>5</sup>.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

*Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.*

## 5.3. Доходный подход

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

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

## 5.4 Выводы

### Классификация объектов оценки для выбора подходов

| Наименование класса       |                             | Характеристика   | Выбор подхода   |
|---------------------------|-----------------------------|--|---|
| Операционные<br>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<br>(метод остаточной стоимости замещения; Примечание: в официальном переводе МСО на русский язык DRC метод называется «Амортизированные затраты замещения» - АЗЗ),<br>сравнительный и<br>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<br>активы | избыточные активы           | Избыточные активы- активы излишние по сопоставлению с потребностями предприятия.   | Сравнительный   |
|                           | инвестиционные активы       | Инвестиционные активы-активы компании, не участвующие в производственной деятельности и являющиеся предметом инвестиционной деятельности (например сдача в аренду).  | Доходный  |

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

## ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание состав объекта оценки, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, 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 в составе объектов оценки.

## 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

$n$  - количество аналогов;

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

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

$N$  - количество ценообразующих факторов;

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

### 6.1. Описание объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой права требования на жилые квартиры. При подборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные представленные на официальном сайте жилого комплекса «Републик»<sup>6</sup>.

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                     | <b>31,32</b>  | 26,86       | 26,86       | 39,08       | 48,72      |
| Цена, руб.                        |               | 20 329 796  | 20 075 164  | 26 387 441  | 31 609 292 |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 756 880     | 747 400     | 675 216     | 648 795    |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%     |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 719 036     | 710 030     | 641 455     | 616 355    |
| Корректировка на площадь          |               | -1,83%      | -1,83%      | 2,69%       | 5,45%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 705 878     | 697 036     | 658 710     | 649 946    |
| Абсолютная корректировка          |               | 6,83%       | 6,83%       | 7,69%       | 10,45%     |
| Коэффициент соответствия          |               | 14,64128843 | 14,64128843 | 13,00390117 | 9,56937799 |
| Вес аналога                       |               | 28,23%      | 28,23%      | 25,08%      | 18,45%     |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 681 162     |             |             |            |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 21 333 994  |             |             |            |



<sup>6</sup> <https://republic.forma.ru/>

### Аналог №2

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

+7 (495) 255-78-57

№ 204  
ST / 26.86 М<sup>2</sup>

Этаж 4 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
20 075 164 ₺

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:05 29.09.2022

### Аналог №3

REPUBLIC

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

+7 (495) 255-78-57

№ 212  
1BR / 39.08 М<sup>2</sup>

Этаж 5 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
26 387 441 ₺

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:05 29.09.2022

**Аналог №4**

**№ 257**  
1BR / 48.72 М²

Этаж 9 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв 2025

White box

Цена  
**31 609 292 ₺**

**ЗАБРОНИРОВАТЬ**

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4  |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>31,32</b>  | 26,86       | 26,86       | 39,08       | 48,72      |
| Цена, руб.                        |               | 20 329 796  | 20 075 164  | 26 387 441  | 31 609 292 |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 756 880     | 747 400     | 675 216     | 648 795    |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%     |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 719 036     | 710 030     | 641 455     | 616 355    |
| Корректировка на площадь          |               | -1,83%      | -1,83%      | 2,69%       | 5,45%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 705 878     | 697 036     | 658 710     | 649 946    |
| Абсолютная корректировка          |               | 6,83%       | 6,83%       | 7,69%       | 10,45%     |
| Коэффициент соответствия          |               | 14,64128843 | 14,64128843 | 13,00390117 | 9,56937799 |
| Вес аналога                       |               | 28,23%      | 28,23%      | 25,08%      | 18,45%     |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 681 162     |             |             |            |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 21 333 994  |             |             |            |



### Аналог №1

REPUBLIC  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 237  
ST / 26.86 М²

Этаж 7 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
20 329 796 ₺

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:04 29.09.2022

### Аналог №2

REPUBLIC  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 204  
ST / 26.86 М²

Этаж 4 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
20 075 164 ₺

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:05 29.09.2022

### Аналог №3

republic.forma.ru/flats/visual/8996/5/830023

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 212  
1BR / 39.08 М²

Этаж 5 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
26 387 441 ₽

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

СЕКЦИЯ 2

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:05 29.09.2022

Аналог №4

republic.forma.ru/flats/visual/8996/9/829971

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 257  
1BR / 48.72 М²

Этаж 9 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
31 609 292 ₽

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

СЕКЦИЯ 2

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:05 29.09.2022

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1         | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>41,98</b>  | 39,08             | 50,82       | 48,72       | 48,72       |
| Цена, руб.                        |               | 26 387 441        | 33 289 539  | 31 609 292  | 32 772 726  |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 675 216           | 655 048     | 648 795     | 672 675     |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%            | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 641 455           | 622 296     | 616 355     | 639 041     |
| Корректировка на площадь          |               | -0,86%            | 2,32%       | 1,80%       | 1,80%       |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 635 938           | 636 733     | 627 449     | 650 544     |
| Абсолютная корректировка          |               | 5,86%             | 7,32%       | 6,80%       | 6,80%       |
| Коэффициент соответствия          |               | 17,06484642       | 13,66120219 | 14,70588235 | 14,70588235 |
| Вес аналога                       |               | 28,38%            | 22,72%      | 24,45%      | 24,45%      |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 637 614           |             |             |             |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | <b>26 767 036</b> |             |             |             |

**Аналог №1**

REPUBLIC    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

№ 212  
1BR / 39.08 M<sup>2</sup>

Этаж 5 / Секция 2  
Выдача ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
**26 387 441 ₪**

**ЗАБРОНИРОВАТЬ**

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №2

REPUBLIC  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 276  
1BR / 50.82 М²  
Этаж 11 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025  
White box  
Цена 33 289 539 ₽  
ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

8°C Cloudy 15:07 29.09.2022

### Аналог №3

REPUBLIC  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 257  
1BR / 48.72 М²  
Этаж 9 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025  
White box  
Цена 31 609 292 ₽  
ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

8°C Cloudy 15:05 29.09.2022

**Аналог №4**

**№ 297**  
1BR / 48.72 М²

Этаж 13 / Секция 2  
Выдача ключей: IV кв 2025

White box

Цена  
**32 772 726 ₺**

**ЗАБРОНИРОВАТЬ**

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1  | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|-----------------------------------|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>39,08</b>  | 39,08      | 50,82       | 48,72       | 48,72       |
| Цена, руб.                        |               | 26 387 441 | 33 289 539  | 31 609 292  | 32 772 726  |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 675 216    | 655 048     | 648 795     | 672 675     |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%     | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 641 455    | 622 296     | 616 355     | 639 041     |
| Корректировка на площадь          |               | 0,00%      | 3,20%       | 2,68%       | 2,68%       |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 641 455    | 642 209     | 632 873     | 656 167     |
| Абсолютная корректировка          |               | 5,00%      | 8,20%       | 7,68%       | 7,68%       |
| Коэффициент соответствия          |               | 20         | 12,19512195 | 13,02083333 | 13,02083333 |
| Вес аналога                       |               | 34,34%     | 20,94%      | 22,36%      | 22,36%      |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 642 984    |             |             |             |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 25 127 815 |             |             |             |

### Аналог №1

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 212. The page header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The contact number is +7 (495) 255-78-57. The apartment details are: № 212, 1BR, 39.08 M<sup>2</sup>. It is located on the 5th floor of Section 2, with keys issued in Q4 2025. The price is 26,387,441 RUB. There are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' link is also present. The main visual is a floor plan with room areas: 5,2 (kitchen), 15,4 (living/dining), 14,1 (bedroom), and 4,3 (bathroom). To the right, there is a 3D model of the building labeled 'СЕКЦИЯ 2' and a site plan. A video player at the bottom shows an interior view of the apartment.

### Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 276. The page header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The contact number is +7 (495) 255-78-57. The apartment details are: № 276, 1BR, 50.82 M<sup>2</sup>. It is located on the 11th floor of Section 2, with keys issued in Q4 2025. The price is 33,289,539 RUB. There are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' link is also present. The main visual is a floor plan with room areas: 14,4 (living/dining), 6,0 (kitchen), 4,1 (bathroom), 5,6 (bedroom), 15,8 (bedroom), and 3,8 (bathroom). To the right, there is a 3D model of the building labeled 'СЕКЦИЯ 2' and a site plan. A video player at the bottom shows an interior view of the apartment.

### Аналог №3

REPUBLIC  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 257  
1BR / 48.72 М²  
Этаж 9 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025  
White box  
Цена 31 609 292 ₪  
ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

15:05 29.09.2022

Detailed description: This is a screenshot of a real estate website interface. The main content area displays the details for apartment 'Аналог №3'. It features a large floor plan with room dimensions: 15.7, 5.2, 22.3, 4.4, and 3.8. To the right of the floor plan is a 3D architectural rendering of the building's facade, labeled 'СЕКЦИЯ 2'. Below the floor plan, there are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' (Book) and 'СКАЧАТЬ PDF' (Download PDF). The website header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links. The browser's address bar shows the URL 'republic.forma.ru/flats/visual/8996/9/829971'. The system tray at the bottom indicates a temperature of 8°C and the date 29.09.2022.

### Аналог №4

REPUBLIC  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 297  
1BR / 48.72 М²  
Этаж 13 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025  
White box  
Цена 32 772 726 ₪  
ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

15:09 29.09.2022

Detailed description: This is a screenshot of a real estate website interface, similar to the one above. It displays the details for apartment 'Аналог №4'. The layout is identical, featuring a floor plan with dimensions 15.7, 5.2, 22.3, 4.4, and 3.8, and a 3D architectural rendering of the building facade labeled 'СЕКЦИЯ 2'. The price is listed as 32 772 726 ₪. The website header and browser information are also consistent with the previous screenshot, showing the same URL and system tray details.

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3  | Аналог №4  |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>48,72</b>  | 39,08       | 50,82       | 48,72      | 48,72      |
| Цена, руб.                        |               | 26 387 441  | 33 289 539  | 31 609 292 | 32 772 726 |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 675 216     | 655 048     | 648 795    | 672 675    |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%     | -5,00%     |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 641 455     | 622 296     | 616 355    | 639 041    |
| Корректировка на площадь          |               | -2,61%      | 0,51%       | 0,00%      | 0,00%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 624 713     | 625 470     | 616 355    | 639 041    |
| Абсолютная корректировка          |               | 7,61%       | 5,51%       | 5,00%      | 5,00%      |
| Коэффициент соответствия          |               | 13,14060447 | 18,14882033 | 20         | 20         |
| Вес аналога                       |               | 18,43%      | 25,46%      | 28,05%     | 28,05%     |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 626 518     |             |            |            |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 30 523 957  |             |            |            |

**Аналог №1**

**Аналог №2**



republic.forma.ru/flats/visual/8996/11/830058

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 276  
1BR / 50.82 М²

Этаж 11 / Секция 2  
Выдача ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
33 289 539 ₺

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:07 29.09.2022

Аналог №3

republic.forma.ru/flats/visual/8996/9/829971

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 257  
1BR / 48.72 М²

Этаж 9 / Секция 2  
Выдача ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
31 609 292 ₺

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:05 29.09.2022

**Аналог №4**

**№ 297**  
**1BR / 48.72 M<sup>2</sup>**

Этаж 13 / Секция 2  
Выдача ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
**32 772 726 ₺**

**ЗАБРОНИРОВАТЬ**

**СКАЧАТЬ PDF**

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1  | Аналог №2   | Аналог №3    | Аналог №4   |
|-----------------------------------|---------------|------------|-------------|--------------|-------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>69,34</b>  | 69,34      | 62,56       | 62,39        | 68,28       |
| Цена, руб.                        |               | 39 790 897 | 41 050 933  | 40 533 036   | 42 014 186  |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 573 852    | 656 185     | 649 672      | 615 322     |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%     | -5,00%      | -5,00%       | -5,00%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 545 159    | 623 376     | 617 188      | 584 556     |
| Корректировка на площадь          |               | 0,00%      | -1,23%      | -1,26%       | -0,18%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 545 159    | 615 708     | 609 411      | 583 504     |
| Абсолютная корректировка          |               | 5,00%      | 6,23%       | 6,26%        | 5,18%       |
| Коэффициент соответствия          |               | 20         | 16,05136437 | 15,974444089 | 19,30501931 |
| Вес аналога                       |               | 28,04%     | 22,50%      | 22,39%       | 27,06%      |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 585 740    |             |              |             |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 40 615 212 |             |              |             |

### Аналог №1

REPUBLIC  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№198  
2 BR / 69.34 М<sup>2</sup>

Этаж 4 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
39 790 897 ₹

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

4,5, 17,8, 4,9, 3,5, 14,3, 3,8, 3,6, 14,8

СЕКЦИЯ 2

8°C Cloudy 15:11 29.09.2022

### Аналог №2

REPUBLIC  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№310  
2 BR / 62.56 М<sup>2</sup>

Этаж 15 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
41 050 933 ₹

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

4,6, 9,6, 15,8, 3,7, 5,9, 3,0, 7,9, 9,7

СЕКЦИЯ 2

8°C Cloudy 15:11 29.09.2022

### Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 290. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The contact number '+7 (495) 255-78-57' is visible in the top right. The main content area features the apartment number '№ 290' and specifications '2 BR / 62.39 M²'. It also lists 'Этаж 13 / Секция 2' and 'Выдана ключей: IV кв. 2025'. The price is '40 533 036 Р'. Below the price are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A detailed floor plan is shown with room dimensions: 4,6, 5,0, 9,6, 3,7, 16,0, 3,0, 7,7, and 9,7. To the right, there is a 3D model of the building labeled 'СЕКЦИЯ 2' and a 2D site plan. A 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' link is at the bottom left. A video player at the bottom shows a partial view of the apartment's interior.

### Аналог №4

The screenshot displays a real estate listing for apartment № 200. The header includes the 'REPUBLIC' logo and navigation links: 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'О ПРОЕКТЕ', and 'ЛАЙФСТАЙЛ'. The contact number '+7 (495) 255-78-57' is visible in the top right. The main content area features the apartment number '№ 200' and specifications '2 BR / 68.28 M²'. It also lists 'Этаж 4 / Секция 2' and 'Выдана ключей: IV кв. 2025'. The price is '42 014 186 Р'. Below the price are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'СКАЧАТЬ PDF'. A detailed floor plan is shown with room dimensions: 9,7, 4,5, 11,9, 26,0, 12,2, and 2,8. To the right, there is a 3D model of the building labeled 'СЕКЦИЯ 2' and a 2D site plan. A 'ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ' link is at the bottom left. A video player at the bottom shows a partial view of the apartment's interior.

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4  |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>82,06</b>  | 74,19       | 74,6        | 74,6        | 82,06      |
| Цена, руб.                        |               | 47 823 986  | 48 005 323  | 48 733 718  | 51 919 033 |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 644 615     | 643 503     | 653 267     | 632 696    |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%     |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 612 384     | 611 328     | 620 604     | 601 061    |
| Корректировка на площадь          |               | -1,20%      | -1,14%      | -1,14%      | 0,00%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 605 035     | 604 359     | 613 529     | 601 061    |
| Абсолютная корректировка          |               | 6,20%       | 6,14%       | 6,14%       | 5,00%      |
| Коэффициент соответствия          |               | 16,12903226 | 16,28664495 | 16,28664495 | 20         |
| Вес аналога                       |               | 23,48%      | 23,71%      | 23,71%      | 29,11%     |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 605 792     |             |             |            |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 49 711 292  |             |             |            |

**Аналог №1**

REPUBLIC    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

Результат: Республика / ЖК2 / Стан G1 / 1900

**№ 293**  
**2 BR / 74.19 M<sup>2</sup>**

Этаж 13 / Секция 2  
Выдана ключей: IV кв. 2025

White box

Цена  
**47 823 986 Р**

**ЗАБРОНИРОВАТЬ**

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

СЕКЦИЯ 2

8°C Cloudy    15:13    29.09.2022

### Аналог №2

### Аналог №3

**Аналог №4**

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

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1       | Аналог №2       | Аналог №3       | Аналог №4       |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>30,78</b>  | 26,99           | 30,19           | 30,19           | 38,67           |
| Цена, руб.                        |               | 18 685 716      | 19 877 096      | 20 163 297      | 26 153 178      |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 692 320         | 658 400         | 667 880         | 676 317         |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%          | -5,00%          | -5,00%          | -5,00%          |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 657 704         | 625 480         | 634 486         | 642 501         |
| Корректировка на площадь          |               | -1,56%          | -0,23%          | -0,23%          | 2,78%           |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 647 444         | 624 041         | 633 027         | 660 363         |
| Абсолютная корректировка          |               | 6,56%           | 5,23%           | 5,23%           | 7,78%           |
| Коэффициент соответствия          |               | 15,2439024<br>4 | 19,1204588<br>9 | 19,1204588<br>9 | 12,8534704<br>4 |
| Вес аналога                       |               | 22,979%         | 28,823%         | 28,823%         | 19,376%         |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 639 053         |                 |                 |                 |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 19 670 051      |                 |                 |                 |

**Аналог №1**

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

Републик / Восточный / 10225 / Этаж 6 / 1028

# № 38

**ST / 26.99 М<sup>2</sup>**

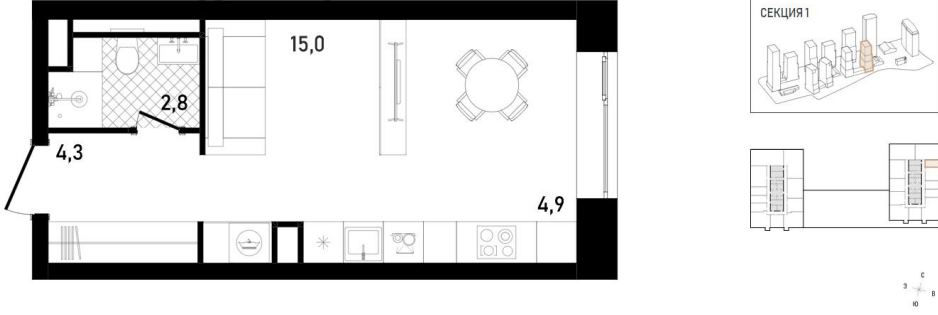
Этаж 6 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв 2025

Без отделки

Цена  
**18 685 716 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)



[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)



8°C Cloudy 15:15 29.09.2022



### Аналог №2

republic.forma.ru/flats/visual/8995/4/829360

**REPUBLIC**    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

Республика/Москва/RE25 (Этаж 4) (ИП)

## № 17

**ST** / 30.19 М<sup>2</sup>

Этаж 4 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**19 877 096 Р**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

СЕКЦИЯ 1

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy    15:15    29.09.2022

### Аналог №3

republic.forma.ru/flats/visual/8995/7/829456

**REPUBLIC**    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

Республика/Москва/RE25 (Этаж 7) (ИП)

## № 52

**ST** / 30.19 М<sup>2</sup>

Этаж 7 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**20 163 297 Р**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

СЕКЦИЯ 1

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy    15:15    29.09.2022

**Аналог №4**

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3       | Аналог №4       |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>30,78</b>  | 26,99       | 30,19       | 30,19           | 38,67           |
| Цена, руб.                        |               | 18 685 716  | 19 877 096  | 20 163 297      | 26 153 178      |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 692 320     | 658 400     | 667 880         | 676 317         |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%      | -5,00%      | -5,00%          | -5,00%          |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 657 704     | 625 480     | 634 486         | 642 501         |
| Корректировка на площадь          |               | -1,56%      | -0,23%      | -0,23%          | 2,78%           |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 647 444     | 624 041     | 633 027         | 660 363         |
| Абсолютная корректировка          |               | 6,56%       | 5,23%       | 5,23%           | 7,78%           |
| Коэффициент соответствия          |               | 15,24390244 | 19,12045889 | 19,1204588<br>9 | 12,8534704<br>4 |
| Вес аналога                       |               | 22,979%     | 28,823%     | 28,823%         | 19,376%         |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 639 053     |             |                 |                 |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 19 670 051  |             |                 |                 |

### Аналог №1

republic.forma.ru/flats/visual/8995/6/829421

**REPUBLIC**    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

Республика/Угрюмов/REDS (Этаж 4/1708)

## № 38

**ST / 26.99 М²**

Этаж 6 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв 2025

Без отделки

Цена  
**18 685 716 ₺**

**ЗАБРОНИРОВАТЬ**

**СКАЧАТЬ PDF**

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy    15:15    29.09.2022

### Аналог №2

republic.forma.ru/flats/visual/8995/4/829360

**REPUBLIC**    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

Республика/Угрюмов/REDS (Этаж 4/1707)

## № 17

**ST / 30.19 М²**

Этаж 4 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв 2025

Без отделки

Цена  
**19 877 096 ₺**

**ЗАБРОНИРОВАТЬ**

**СКАЧАТЬ PDF**

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy    15:15    29.09.2022

### Аналог №3

**REPUBLIC**    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

---

Республика/Варшавы/REDS/Этаж 7/1952

## № 52


**ST / 30.19 М<sup>2</sup>**

Этаж 7 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв 2025


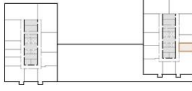

Без отделки

Цена  
**20 163 297 ₺**


[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)



СЕКЦИЯ 1

[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)



8°C Cloudy    15:15    29.09.2022

### Аналог №4

**REPUBLIC**    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

---

Республика/Варшавы/REDS/Этаж 7/1954

## № 54

**1 BR / 38.67 М<sup>2</sup>**

Этаж 7 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв 2025

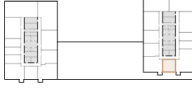

Без отделки

Цена  
**26 153 178 ₺**

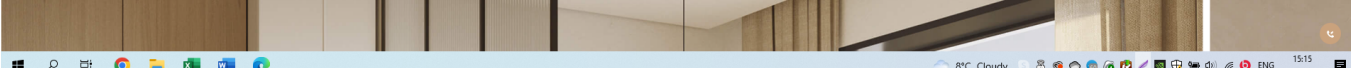
[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)



СЕКЦИЯ 1

[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)



8°C Cloudy    15:15    29.09.2022

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1       | Аналог №2       | Аналог №3       | Аналог №4  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>38,67</b>  | 26,99           | 30,19           | 30,19           | 38,67      |
| Цена, руб.                        |               | 18 685 716      | 19 877 096      | 20 163 297      | 26 153 178 |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 692 320         | 658 400         | 667 880         | 676 317    |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%          | -5,00%          | -5,00%          | -5,00%     |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 657 704         | 625 480         | 634 486         | 642 501    |
| Корректировка на площадь          |               | -4,22%          | -2,93%          | -2,93%          | 0,00%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 629 949         | 607 153         | 615 896         | 642 501    |
| Абсолютная корректировка          |               | 9,22%           | 7,93%           | 7,93%           | 5,00%      |
| Коэффициент соответствия          |               | 10,8459869<br>8 | 12,6103404<br>8 | 12,6103404<br>8 | 20         |
| Вес аналога                       |               | 19,34%          | 22,49%          | 22,49%          | 35,67%     |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 626 076         |                 |                 |            |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 24 210 359      |                 |                 |            |

**Аналог №1**

**Аналог №2**

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

Республика/Квартиры/REDS/Этаж 4/1P17

# № 17

ST / 30.19 М<sup>2</sup>

Этаж 4 / Секция 1  
Выдана ключей IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**19 877 096 Р**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:15 29.09.2022

### Аналог №3

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

Республика/Квартиры/REDS/Этаж 7/1P52

# № 52

ST / 30.19 М<sup>2</sup>

Этаж 7 / Секция 1  
Выдана ключей IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**20 163 297 Р**

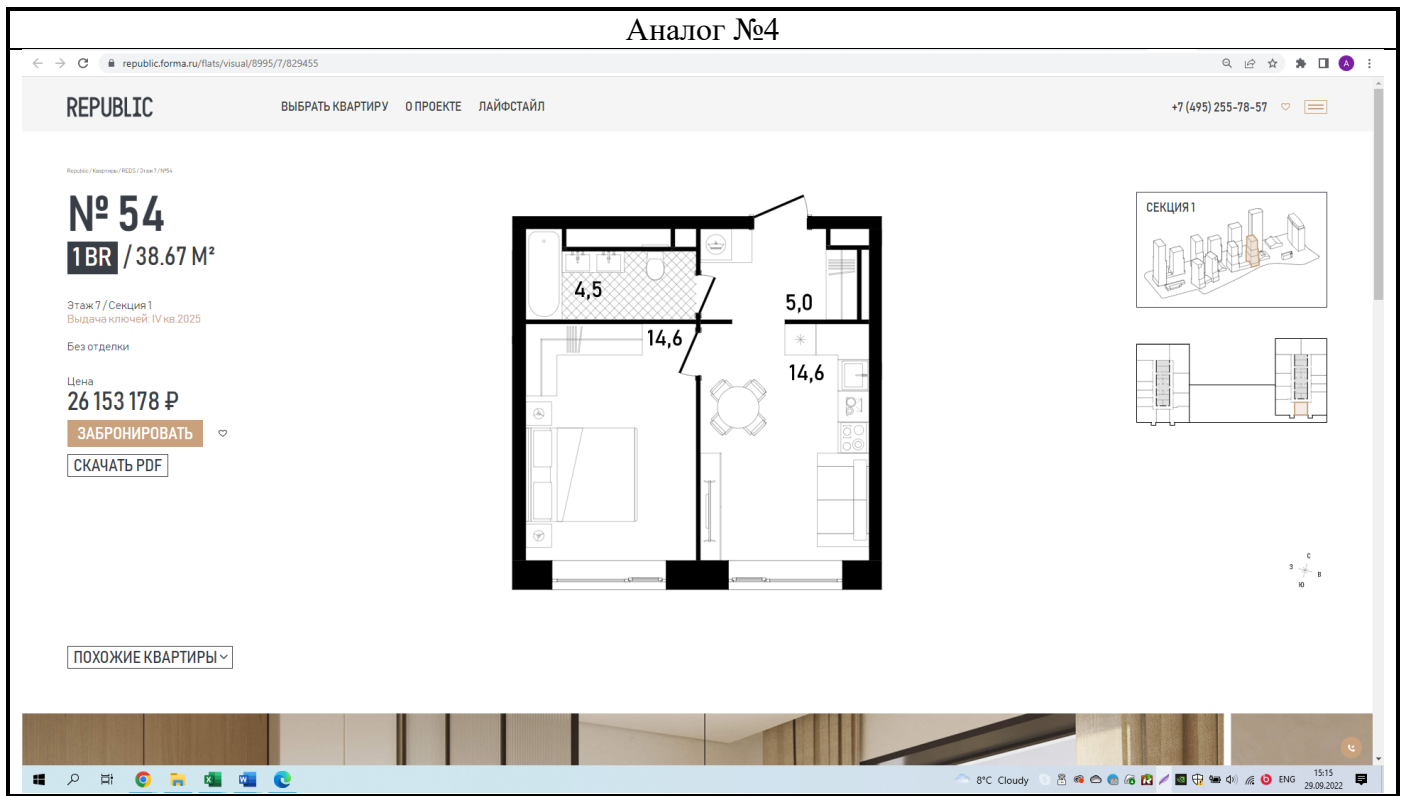
[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:15 29.09.2022





| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  | Аналог №4  |
|-----------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>46,68</b>  | 38,67      | 46,68      | 49,37      | 49,37      |
| Цена, руб.                        |               | 26 153 178 | 29 114 502 | 32 259 937 | 32 749 441 |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 676 317    | 623 704    | 653 432    | 663 347    |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%     | -5,00%     | -5,00%     | -5,00%     |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 642 501    | 592 519    | 620 760    | 630 180    |
| Корректировка на площадь          |               | -2,23%     | 0,00%      | 0,67%      | 0,67%      |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 628 173    | 592 519    | 624 919    | 634 402    |
| Абсолютная корректировка          |               | 7,23%      | 5,00%      | 5,67%      | 5,67%      |
| Коэффициент соответствия          |               | 13,83126   | 20,00000   | 17,63668   | 17,63668   |
| Вес аналога                       |               | 20,015%    | 28,942%    | 25,522%    | 25,522%    |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 618 620    |            |            |            |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 28 877 182 |            |            |            |

### Аналог №1

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

Републ./Панорамы/RECC/Этаж 7/199%

## № 54

**1 BR / 38.67 М²**

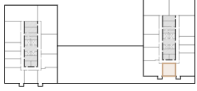

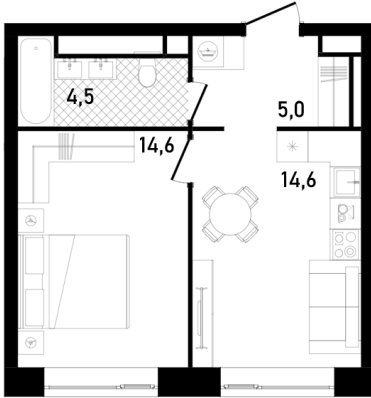
Этаж 7 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв 2025

Без отделки

Цена  
**26 153 178 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)



ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ



### Аналог №2

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

Републ./Панорамы/RECC/Этаж 6/199%

## № 46

**1 BR / 46.68 М²**

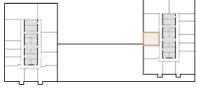

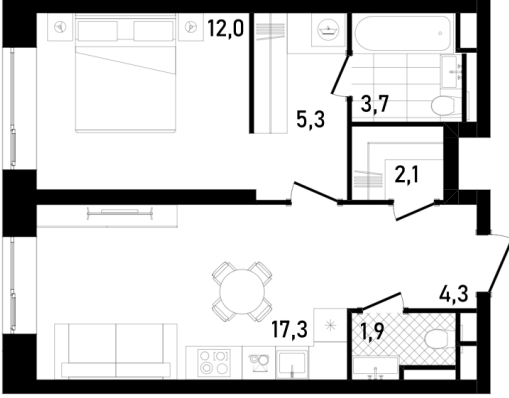
Этаж 6 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв 2025

Без отделки

Цена  
**29 114 502 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)



ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ



### Аналог №3



REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 15  
1 BR / 49.37 М<sup>2</sup>

Этаж 4 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025  
Без отделки

Цена  
32 259 937 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

Аналог №4

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 39  
1 BR / 49.37 М<sup>2</sup>

Этаж 6 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025  
Без отделки

Цена  
32 749 441 Р

ЗАБРОНИРОВАТЬ

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1  | Аналог №2       | Аналог №3  | Аналог №4       |
|-----------------------------------|---------------|------------|-----------------|------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>67,29</b>  | 67,99      | 69,93           | 67,29      | 69,93           |
| Цена, руб.                        |               | 40 435 148 | 40 994 854      | 41 216 336 | 41 570 867      |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 594 722    | 586 227         | 612 518    | 594 464         |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%     | -5,00%          | -5,00%     | -5,00%          |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 564 986    | 556 916         | 581 892    | 564 741         |
| Корректировка на площадь          |               | 0,12%      | 0,46%           | 0,00%      | 0,46%           |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 565 664    | 559 478         | 581 892    | 567 339         |
| Абсолютная корректировка          |               | 5,12%      | 5,46%           | 5,00%      | 5,46%           |
| Коэффициент соответствия          |               | 19,53125   | 18,3150183<br>2 | 20         | 18,3150183<br>2 |
| Вес аналога                       |               | 25,645%    | 24,048%         | 26,260%    | 24,048%         |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 568 846    |                 |            |                 |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 38 277 647 |                 |            |                 |

**Аналог №1**

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

№ 20  
2 BR / 67.99 M<sup>2</sup>

Этаж 4 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025  
Без отделки

Цена  
40 435 148 ₽  
ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №2

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

№ 58  
2 BR / 69.93 M<sup>2</sup>

Этаж 7 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**40 994 854 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#) [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №3

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

№ 122  
2 BR / 67.29 M<sup>2</sup>

Этаж 15 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**41 216 336 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#) [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

**Аналог №4**

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1       | Аналог №2       | Аналог №3       | Аналог №4       |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>75,50</b>  | 69,93           | 77,76           | 77,76           | 77,01           |
| Цена, руб.                        |               | 41 570 867      | 46 309 656      | 46 820 695      | 47 423 143      |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 594 464         | 595 546         | 602 118         | 615 805         |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%          | -5,00%          | -5,00%          | -5,00%          |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 564 741         | 565 769         | 572 012         | 585 015         |
| Корректировка на площадь          |               | -0,92%          | 0,35%           | 0,35%           | 0,24%           |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 559 545         | 567 749         | 574 014         | 586 419         |
| Абсолютная корректировка          |               | 5,92%           | 5,35%           | 5,35%           | 5,24%           |
| Коэффициент соответствия          |               | 16,8918918<br>9 | 18,6915887<br>9 | 18,6915887<br>9 | 19,0839694<br>7 |
| Вес аналога                       |               | 23,03%          | 25,48%          | 25,48%          | 26,01%          |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 572 312         |                 |                 |                 |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 43 209 556      |                 |                 |                 |

**Аналог №1**

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Удальцов/NEO2/Этаж 4/1902

# № 23

**2 BR / 69.93 М²**

Этаж 4 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**41 570 867 Р**

**ЗАБРОНИРОВАТЬ**

СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

8°C Cloudy 15:19 29.09.2022

### Аналог №2

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ   О ПРОЕКТЕ   ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Москва/REDS/Этаж 8/190

## № 61

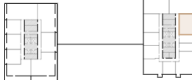

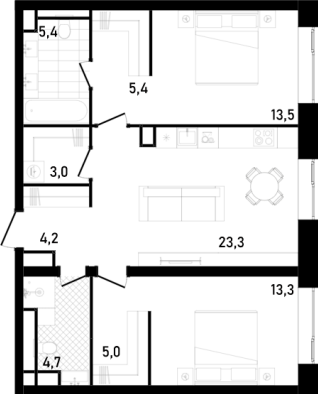
**2 BR / 77.76 M<sup>2</sup>**

Этаж 8 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025


Без отделки

Цена  
**46 309 656 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)   [СКАЧАТЬ PDF](#)



[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)



8°C Cloudy   15:20 29.09.2022

### Аналог №3

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ   О ПРОЕКТЕ   ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Москва/REDS/Этаж 10/190

## № 83

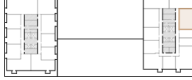

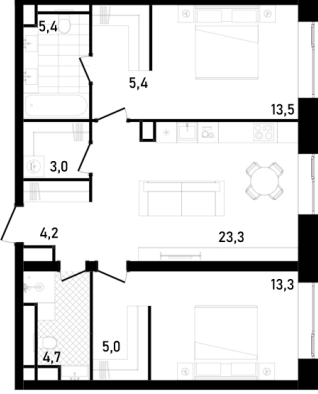
**2 BR / 77.76 M<sup>2</sup>**

Этаж 10 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025

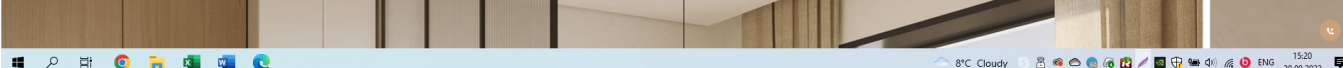
Без отделки

Цена  
**46 820 695 ₺**

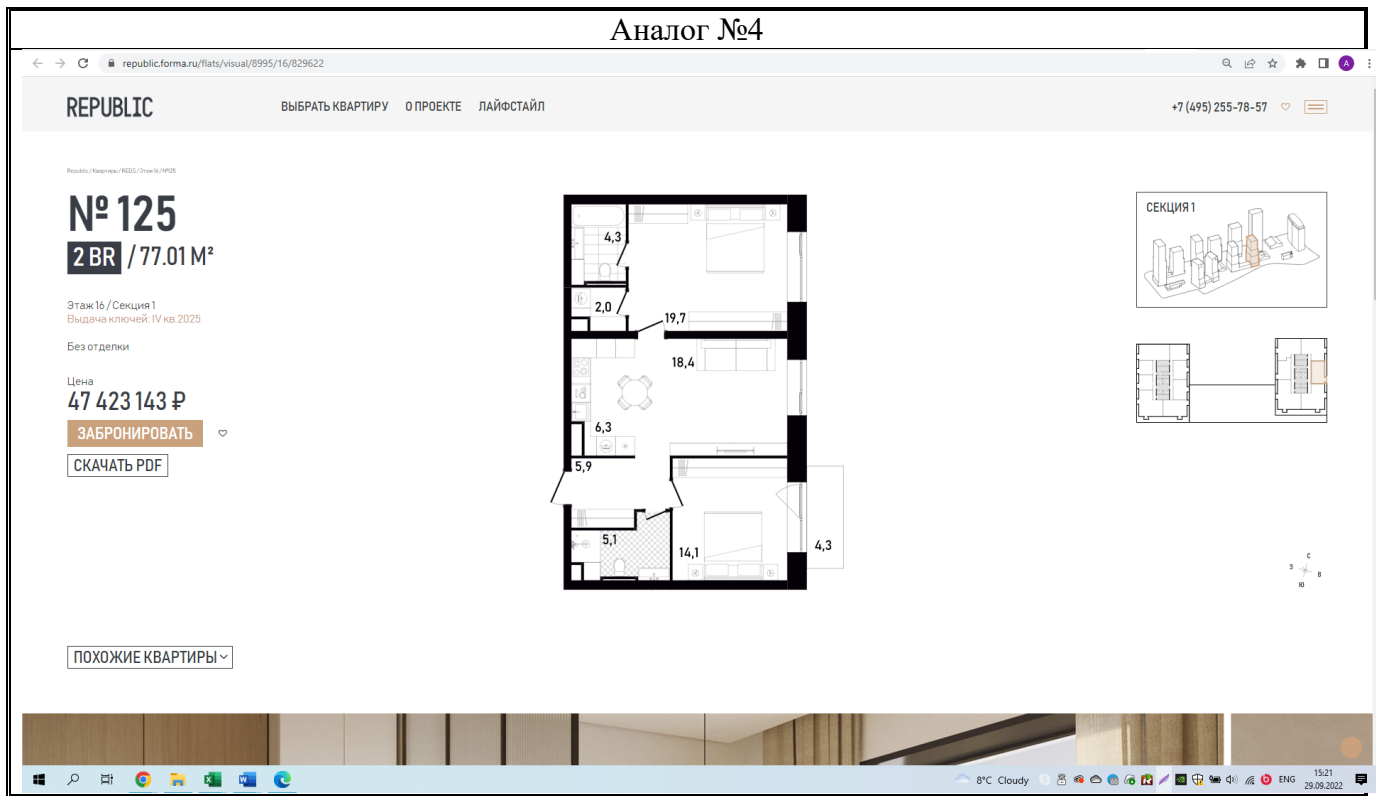
[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)   [СКАЧАТЬ PDF](#)



[ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ](#)



8°C Cloudy   15:20 29.09.2022



| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  | Аналог №4  |
|-----------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>77,76</b>  | 69,93      | 77,76      | 77,76      | 77,01      |
| Цена, руб.                        |               | 41 570 867 | 46 309 656 | 46 820 695 | 47 423 143 |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 594 464    | 595 546    | 602 118    | 615 805    |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%     | -5,00%     | -5,00%     | -5,00%     |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 564 741    | 565 769    | 572 012    | 585 015    |
| Корректировка на площадь          |               | -1,27%     | 0,00%      | 0,00%      | -0,12%     |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 557 569    | 565 769    | 572 012    | 584 313    |
| Абсолютная корректировка          |               | 6,27%      | 5,00%      | 5,00%      | 5,12%      |
| Коэффициент соответствия          |               | 15,9489633 | 20         | 20         | 19,53125   |
| Вес аналога                       |               | 21,13%     | 26,50%     | 26,50%     | 25,88%     |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 570 546    |            |            |            |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 44 365 657 |            |            |            |

### Аналог №1

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Метро/М2С/Этаж 4/М2С

## № 23

**2 BR / 69.93 М²**

Этаж 4 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**41 570 867 Р**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №2

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Метро/М2С/Этаж 8/М2С

## № 61

**2 BR / 77.76 М²**

Этаж 8 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**46 309 656 Р**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ



### Аналог №3

republic.forma.ru/flats/visual/8995/10/829530

**REPUBLIC**    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

Республика/Москва/REDS/Октябрь/№3

## № 83

**2 BR / 77.76 М<sup>2</sup>**

Этаж 10 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**46 820 695 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №4

republic.forma.ru/flats/visual/8995/16/829622

**REPUBLIC**    ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ    +7 (495) 255-78-57

Республика/Москва/REDS/Октябрь/№4

## № 125

**2 BR / 77.01 М<sup>2</sup>**

Этаж 16 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**47 423 143 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1       | Аналог №2       | Аналог №3       | Аналог №4       |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>83,28</b>  | 95,59           | 95,59           | 97,54           | 97,54           |
| Цена, руб.                        |               | 51 723 653      | 52 326 252      | 55 556 638      | 57 498 464      |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 541 099         | 547 403         | 569 578         | 589 486         |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%          | -5,00%          | -5,00%          | -5,00%          |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 514 044         | 520 033         | 541 099         | 560 012         |
| Корректировка на площадь          |               | 1,67%           | 1,67%           | 1,91%           | 1,91%           |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 522 629         | 528 718         | 551 434         | 570 708         |
| Абсолютная корректировка          |               | 6,67%           | 6,67%           | 6,91%           | 6,91%           |
| Коэффициент соответствия          |               | 14,9925037<br>5 | 14,9925037<br>5 | 14,4717800<br>3 | 14,4717800<br>3 |
| Вес аналога                       |               | 25,44%          | 25,44%          | 24,56%          | 24,56%          |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 543 061         |                 |                 |                 |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 45 226 120      |                 |                 |                 |

**Аналог №1**

REPUBLIC ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ +7 (495) 255-78-57

Републ/Панельный/РЕДС/Этаж 4/19К

**№ 13**  
3 BR / 95.59 M<sup>2</sup>

Этаж 4 / Секция 1  
Выдана ключей: 19 кв. 2025  
Без отделки

Цена  
**51 723 653 Р**  
ЗАБРОНИРОВАТЬ  
СКАЧАТЬ PDF

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №2

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Метро/РЕDS/Станция/ИРЭ

## № 37

**3 BR / 95.59 М²**

Этаж 6 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**52 326 252 ₪**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №3

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Метро/РЕDS/Станция/ИРЭ

## № 18

**3 BR / 97.54 М²**

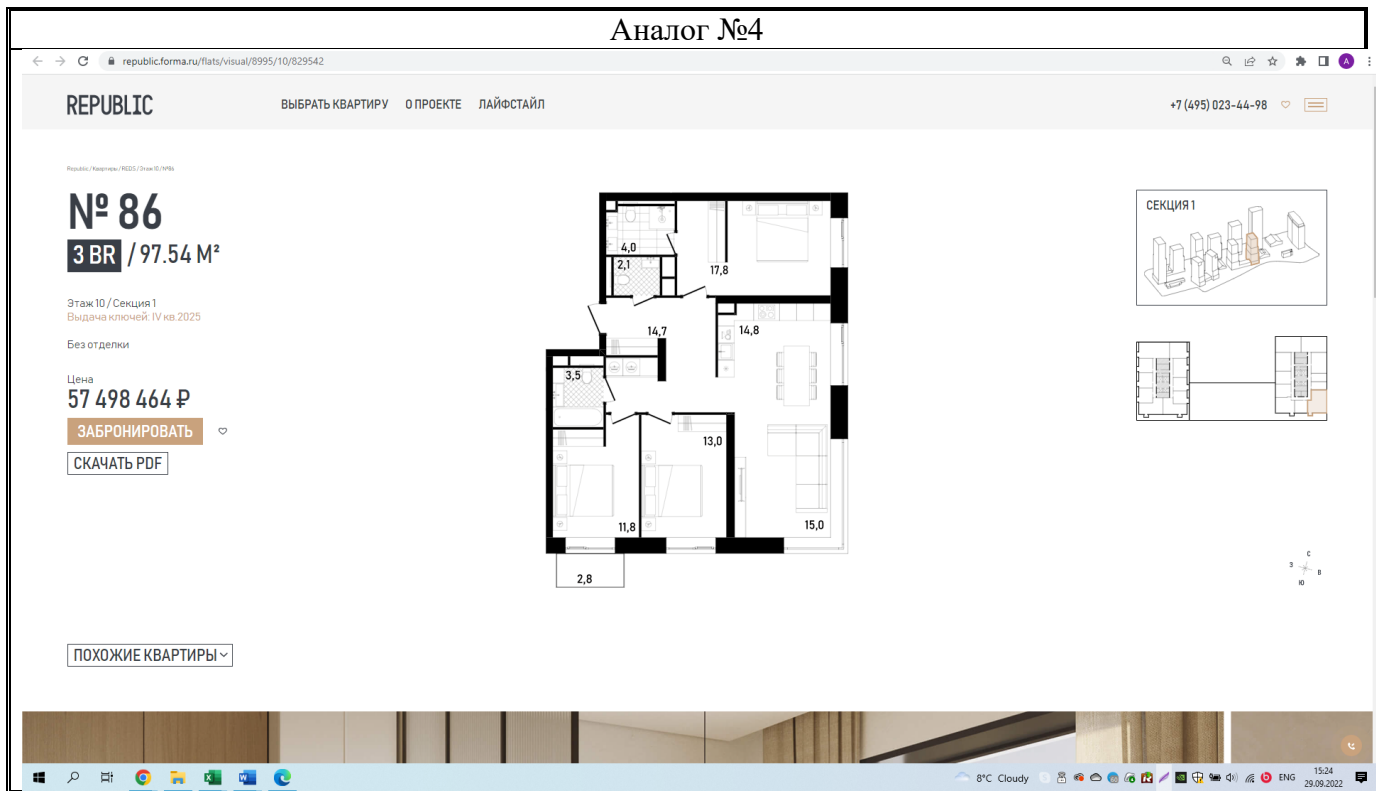
Этаж 4 / Секция 1  
Выдана ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**55 556 638 ₪**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ



| Показатель                        | Объект оценки | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3       | Аналог №4       |
|-----------------------------------|---------------|------------|------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                     | <b>95,98</b>  | 95,59      | 95,59      | 97,54           | 97,54           |
| Цена, руб.                        |               | 51 723 653 | 52 326 252 | 55 556 638      | 57 498 464      |
| Цена, руб. кв.м                   |               | 541 099    | 547 403    | 569 578         | 589 486         |
| Скидка на торг                    |               | -5,00%     | -5,00%     | -5,00%          | -5,00%          |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 514 044    | 520 033    | 541 099         | 560 012         |
| Корректировка на площадь          |               | -0,05%     | -0,05%     | 0,19%           | 0,19%           |
| Скорректированная цена за кв.м    |               | 513 787    | 519 773    | 542 127         | 561 076         |
| Абсолютная корректировка          |               | 5,05%      | 5,05%      | 5,19%           | 5,19%           |
| Коэффициент соответствия          |               | 19,8019802 | 19,8019802 | 19,2678227<br>4 | 19,2678227<br>4 |
| Вес аналога                       |               | 25,34%     | 25,34%     | 24,66%          | 24,66%          |
| Справедливая стоимость, руб. кв.м |               | 533 954    |            |                 |                 |
| Справедливая стоимость, руб.      |               | 51 248 905 |            |                 |                 |

### Аналог №1

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

Републ/Напольн/RESC/Отаж 4/1/03

## № 13

**3 BR / 95.59 М²**

Этаж 4 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**51 723 653 Р**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №2

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ О ПРОЕКТЕ ЛАЙФСТАЙЛ

Републ/Напольн/RESC/Отаж 6/1/03

## № 37

**3 BR / 95.59 М²**

Этаж 6 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**52 326 252 Р**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

[СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №3

REPUBLIC +7 (495) 255-78-57

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Матрешки/REDS/Этаж 4/1918

## № 18

**3 BR / 97.54 М²**

Этаж 4 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**55 556 638 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

### Аналог №4

REPUBLIC +7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    О ПРОЕКТЕ    ЛАЙФСТАЙЛ

Республика/Матрешки/REDS/Этаж 10/1918

## № 86

**3 BR / 97.54 М²**

Этаж 10 / Секция 1  
Выдача ключей: IV кв. 2025

Без отделки

Цена  
**57 498 464 ₺**

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)    [СКАЧАТЬ PDF](#)

ПОХОЖИЕ КВАРТИРЫ

**Обоснование корректировок****Скидка на торг**

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

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

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2022 г.

Таблица 6.3

| № | При продаже объектов   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ |
|---|--|----------------|-----------------|------------------------|
| 1 | Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.  | 0,89           | 0,97            | <b>0,94</b>            |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.        | 0,89           | 0,97            | <b>0,94</b>            |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.     | 0,89           | 0,96            | <b>0,93</b>            |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.     | 0,84           | 0,96            | <b>0,91</b>            |
| 5 | Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,90           | 0,98            | <b>0,95</b>            |

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято рекомендованное 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 микрорайоне что и объект оценки, корректировка не вводилась.

В состав передаваемых прав включено право требования. Введение корректировки не требуется.

**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.

Таблица 6.4 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Общая площадь кв.м | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода |
|-------|---|--------------------|---|
| 1     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м | 31,32              | 21 333 994  |

| № 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 |
|-------|---|--------------------|---|
| 2     | 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              | 26 767 036  |
| 3     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,  | 39,08              | 25 127 815  |
| 4     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м   | 48,72              | 30 523 957  |
| 5     | 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              | 40 615 212  |
| 6     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м  | 31,32              | 21 333 994  |
| 7     | 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              | 49 711 292  |



| № 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 |
|-------|--|--------------------|---|
| 8     | 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              | 51 248 905  |
| 9     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м   | 30,78              | 19 670 051  |
| 10    | 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               | 43 209 556  |
| 11    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м  | 38,67              | 24 210 359  |
| 12    | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м  | 30,78              | 19 670 051  |
| 13    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м | 83,28              | 45 226 120  |

| № п/п | Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе   | Общая площадь кв.м | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода |
|-------|---|--------------------|---|
| 14    | 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 в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м  | 46,68              | 28 877 182  |
| 15    | 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              | 44 365 657  |
| 16    | 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              | 38 277 647  |
|       |   |                    | <b>530 168 828</b>  |

### 6.3. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

**530 168 828 (пятьсот тридцать миллионов сто шестьдесят восемь тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей (НДС не облагается)**

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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 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     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м   | Не применялся                            | 21 333 994                                   | Не применялся                           |
| 2     | 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                            | 26 767 036                                   | Не применялся                           |
| 3     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,  | Не применялся                            | 25 127 815                                   | Не применялся                           |
| 4     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м   | Не применялся                            | 30 523 957                                   | Не применялся                           |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов  |  |  |   |
|-------|---|--|--|---|
|       | Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 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     | 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                            | 40 615 212                                   | Не применялся                           |
| 6     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м  | Не применялся                            | 21 333 994                                   | Не применялся                           |
| 7     | 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                            | 49 711 292                                   | Не применялся                           |
| 8     | 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                            | 51 248 905                                   | Не применялся                           |
| 9     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м  | Не применялся                            | 19 670 051                                   | Не применялся                           |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов   |  |  |   |
|-------|--|--|--|---|
|       | Объект оценки - имущество, права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 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    | 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                            | 43 209 556                                   | Не применялся                           |
| 11    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м   | Не применялся                            | 24 210 359                                   | Не применялся                           |
| 12    | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м  | Не применялся                            | 19 670 051                                   | Не применялся                           |
| 13    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м | Не применялся                            | 45 226 120                                   | Не применялся                           |
| 14    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м  | Не применялся                            | 28 877 182                                   | Не применялся                           |

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов  |  |  |   |
|-------|---|--|--|---|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 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    | 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                            | 44 365 657                                   | Не применялся                           |
| 16    | 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                            | 38 277 647                                   | Не применялся                           |
|       |   |  | <b>530 168 828</b>                           |   |

Таблица 7.2

| № п/п | Итоговая величина справедливой стоимости  |  |
|-------|---|--|
|       | Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
| 1     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м   | 21 333 994                                       |
| 2     | 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 | 26 767 036                                       |
| 3     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,  | 25 127 815                                       |
| 4     | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м   | 30 523 957                                       |

| № 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) |
| 5     | 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  | 40 615 212                                       |
| 6     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м  | 21 333 994                                       |
| 7     | 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 | 49 711 292                                       |
| 8     | 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  | 51 248 905                                       |
| 9     | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м  | 19 670 051                                       |
| 10    | 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  | 43 209 556                                       |
| 11    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м  | 24 210 359                                       |
| 12    | жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м   | 19 670 051                                       |

| № п/п | Итоговая величина справедливой стоимости   |  |
|-------|--|--|
|       | Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе  | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
| 13    | 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 | 45 226 120                                       |
| 14    | жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м  | 28 877 182                                       |
| 15    | 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  | 44 365 657                                       |
| 16    | 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  | 38 277 647                                       |
|       |  | <b>530 168 828</b>                               |

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 530 168 828 (пятьсот тридцать миллионов сто шестьдесят восемь тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей (НДС не облагается)**



## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:

  
 М.С. Сидоренко

## 9. Список использованных данных для оценки

### Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 -ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- 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 закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. г. №327);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНИРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные здания).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2011.
- Письмо Госстроя СССР от 15 октября 1981 г. № 79-Д «О поправках к стоимости строительства, учитывающих изменение ценообразующих факторов».

### Используемая методическая литература

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

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

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

### Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

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

### Приложения

#### Полученная от заказчика документация

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

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Стоимость балансовая** - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. 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 или 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 обслуживаемым предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# **ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**Документы Объекта оценки (заверяется должным образом на бумажном носителе)****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 П», правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П» зарегистрированы Банком России 31.03.2022 в реестре паевых инвестиционных фондов за номером 4919, в лице Генерального директора Мучипова Руслана Закарияновича, 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 Министра 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, лицей, 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



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,

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 завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владелец 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 приобретает

УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П».

- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») 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 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 долевой 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 «Гинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») 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 П») на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 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 П».

#### 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, независимые 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, 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 [public.forra.ru](http://public.forra.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 [g.muchipov@tinkoff.ru](mailto:g.muchipov@tinkoff.ru).  
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: [g.muchipov@tinkoff.ru](mailto:g.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.

Позтажний план

Секция 2 Этаж 6



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

Секция 2 Этаж 5







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

СЕКЦИЯ 2 ЭТАЖ 15





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

Секция 1 Этаж 9



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

Секция 1 Этаж 8







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

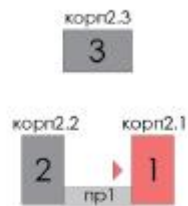
Секция 1 Этаж 5



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

Секция 1 Этаж 24

Условный номер  
 №ХХХ ХХ — Номер на этаже  
 Квартира — Назначение  
 Х ХХХ — Проектная общая  
 приведенная площадь  
 Количество комнат





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

Секция I Этаж 20





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

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)
  - Обеспыливание 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 фреоновых проводов 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

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

Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Пресненский вал 27-2.1(кв) от 01.08.2022  
г.

#### Описание Объекта долевого строительства.

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузел 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. Стойки 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, подстоля), 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




**Документы Оценщика**

Некоммерческое партнерство  
**«Российская коллегия оценщиков»**

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

ОГРН 1207790240813 | ИНН 9701159733  
 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Выписка  
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
 по заявлению  
 Амбарова Александра Юрьевича  
 о том, что Амбаров Александр Юрьевич  
 является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным  
 номером 009726  
 Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет  
 Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
 воздействия: нет

Квалификационный аттестат:  
 1. №092331-1 от 25.01.2018. Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021;  
 2. №016784-3 от 22.03.2019. Оценка бизнеса, действителен до 22.03.2022;  
 3. №015037-2 от 05.10.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 05.10.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 июля 2020 г.  
 Дата составления выписки 29 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ**  
**В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018439-1 « 22 » января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
 деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»  
 выдан Амбарову Александру Юрьевичу  
 на основании решения федерального бюджетного учреждения  
 «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » января 20 21 г. № 185  
 Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
 до « 22 » января 20 24 г.







Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
148 (сто сорок восемь) листов

Печать/подпись

