



ОТЧЕТ № 110/26

**об оценке справедливой стоимости имущественных
прав**

Дата оценки по состоянию на: «27» февраля 2026 г.

г. Москва 2026 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 110/26

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 48 от «25» февраля 2026 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС» от «26» января 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 110/26 и Приложений, составленных «27» февраля 2026 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

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

коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м,

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

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

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

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

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

помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м,

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

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

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

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

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

наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.,

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

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая

	<p>приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.</p> <p>В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.</p>	
Адрес	г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3	
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	
Сведения об оценке стоимости		
Дата оценки	«27» февраля 2026 г.	
Дата осмотра	«27» февраля 2026 г.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «25» февраля 2026 г.- «27» февраля 2026 г.	
Дата составления Отчета	«27» февраля 2026 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 110/26 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.	
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался	
Используемые стандарты оценки		
Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	от 01.01.2013 г.

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p>	Не применялся	27 787 229	Не применялся	27 787 229
2	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м</p>	Не применялся	35 883 329	Не применялся	35 883 329
3	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м</p>	Не применялся	33 423 170	Не применялся	33 423 170
4	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p>	Не применялся	41 690 386	Не применялся	41 690 386

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
5	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p>	Не применялся	53 856 378	Не применялся	53 856 378
6	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м</p>	Не применялся	27 787 229	Не применялся	27 787 229
7	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p>	Не применялся	62 590 609	Не применялся	62 590 609

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
8	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м</p>	Не применялся	60 063 804	Не применялся	60 063 804
9	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	25 530 686	Не применялся	25 530 686
10	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p>	Не применялся	48 423 133	Не применялся	48 423 133
11	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p>	Не применялся	30 638 666	Не применялся	30 638 666

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
12	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	25 530 686	Не применялся	25 530 686
13	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м</p>	Не применялся	52 884 299	Не применялся	52 884 299
14	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м</p>	Не применялся	36 345 235	Не применялся	36 345 235

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
15	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м</p>	Не применялся	49 721 999	Не применялся	49 721 999
16	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p>	Не применялся	46 526 728	Не применялся	46 526 728
Итого:			658 683 566		658 683 566

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	<p>имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м</p>	Не применялся	22 707 470	Не применялся	22 707 470
2	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	25 530 686	Не применялся	25 530 686
3	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м</p>	Не применялся	37 832 068	Не применялся	37 832 068
4	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся</p>	Не применялся	22 707 470	Не применялся	22 707 470

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
5	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p>	Не применялся	24 338 625	Не применялся	24 338 625
6	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p>	Не применялся	53 856 378	Не применялся	53 856 378
7	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p>	Не применялся	24 338 625	Не применялся	24 338 625
8	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25.66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	53 445 006	Не применялся	53 445 006

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
9	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.:</p> <p>наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м</p>	Не применялся	51 483 190	Не применялся	51 483 190
10	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.:</p> <p>наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.:</p> <p>наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	57 192 107	Не применялся	57 192 107
11	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.:</p> <p>наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.:</p> <p>наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	58 952 145	Не применялся	58 952 145
	Итого:		432 383 770		432 383 770

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3,	658 683 566
Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3	432 383 770
Итого:	1 091 067 336

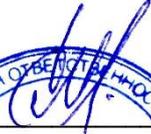
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 091 067 336 (один миллиард девяносто один миллион шестьдесят семь тысяч триста тридцать шесть) рублей (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

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


 М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	18
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	18
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	18
1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	25
1.4 ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	26
1.5 ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, НО ОТРАЖАЮТ ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ФАКТОВ, ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗ ИМЕЮЩЕЙСЯ У ОЦЕНЩИКА ИНФОРМАЦИИ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ).....	26
1.6 ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. N 200, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	26
1.7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	27
1.8 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	27
1.9 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	28
1.10 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	28
1.11 ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
1.12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	43
1.13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	43
1.14 КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	44
1.15 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	46
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	47
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	60
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	60
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	64
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	65
3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	70
3.5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	78
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	80
5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	80
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	80
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	81
5.4 ВЫВОДЫ.....	81
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	82
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	84
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	103
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	104
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	114
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	115
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	115
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	115

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 48 от «25» февраля 2026 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС» от «26» января 2022 года.

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.1

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

	<p>без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25</p>
--	---

	<p>кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж</p>
--	---

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

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

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

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

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

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

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

	<p>проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25.66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная</p>
--	--

	<p>площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.</p> <p>В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репаблнк РЕДС», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве

Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Третьи лица
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (в предпосылке строительства объекта недвижимости и последующее использование в качестве жилых помещений)
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «27» февраля 2026 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«27» февраля 2026 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «25» февраля 2026 г. – «27» февраля 2026 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «27» февраля 2026 г. Доступ на строительную площадку закрыт.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	<p>Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1(кв) от 01.08.2022 г.</p> <p>Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	от 01.01.2013 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 15 ноября 2023 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: www.srogo.ru.

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

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

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

Отсутствуют.

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

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

1.7. Сведения о Заказчике оценки**Таблица 1.3**

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

1.8 Сведения об Оценщике**Таблица 1.4**

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50036/25 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 07.05.2025 г. Период действия с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 7 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.9 Основные факты и выводы**Таблица 1.5**

Порядковый номер Отчета	№ 110/26
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 48 от «25» февраля 2026 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС» от «26» января 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«27» февраля 2026 г.
Дата осмотра имущества	«27» февраля 2026 г.
Период проведения оценки	Оценка производилась «25» февраля 2026 г.- «27» февраля 2026 г.
Дата составления отчета	«27» февраля 2026 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.10 Общая информация, идентифицирующая объект оценки**Таблица 1.6**

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

	<p>площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м.</p>
--	--

	<p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м,</p>
--	---

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

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

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

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

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

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

- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь:

	<p>30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1,</p>
--	--

	<p>проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25.66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная</p>
--	--

	площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м. В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав
Текущее использование объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, не введены в эксплуатацию и находятся в стадии строительства)
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено

№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.	Не применялся	27 787 229	Не применялся	27 787 229
2	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м	Не применялся	35 883 329	Не применялся	35 883 329

№ 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
3	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м</p>	Не применялся	33 423 170	Не применялся	33 423 170
4	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p>	Не применялся	41 690 386	Не применялся	41 690 386
5	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p>	Не применялся	53 856 378	Не применялся	53 856 378
6	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м</p>	Не применялся	27 787 229	Не применялся	27 787 229

№ 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
7	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p>	Не применялся	62 590 609	Не применялся	62 590 609
8	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м</p>	Не применялся	60 063 804	Не применялся	60 063 804
9	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	25 530 686	Не применялся	25 530 686

№ 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
10	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p>	Не применялся	48 423 133	Не применялся	48 423 133
11	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p>	Не применялся	30 638 666	Не применялся	30 638 666
12	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	25 530 686	Не применялся	25 530 686

№ 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
13	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м</p>	Не применялся	52 884 299	Не применялся	52 884 299
14	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м</p>	Не применялся	36 345 235	Не применялся	36 345 235
15	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м</p>	Не применялся	49 721 999	Не применялся	49 721 999

№ 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
16	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p>	Не применялся	46 526 728	Не применялся	46 526 728
			658 683 566		658 683 566

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	<p>имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м</p>	Не применялся	22 707 470	Не применялся	22 707 470
2	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	25 530 686	Не применялся	25 530 686

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
3	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м</p>	Не применялся	37 832 068	Не применялся	37 832 068
4	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся</p>	Не применялся	22 707 470	Не применялся	22 707 470
5	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p>	Не применялся	24 338 625	Не применялся	24 338 625
6	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p>	Не применялся	53 856 378	Не применялся	53 856 378

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
7	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p>	Не применялся	24 338 625	Не применялся	24 338 625
8	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	53 445 006	Не применялся	53 445 006
9	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м</p>	Не применялся	51 483 190	Не применялся	51 483 190

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
10	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная площадь приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	57 192 107	Не применялся	57 192 107
11	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	58 952 145	Не применялся	58 952 145
			432 383 770		432 383 770

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3,	658 683 566
Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3	432 383 770
Итого:	1 091 067 336

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 091 067 336 (один миллиард девяносто один миллион шестьдесят семь тысяч триста тридцать шесть) рублей (НДС не облагается)

1.11 Пределы применения полученных результатов

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

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

1.12 Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

1.13 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

5. составление Отчета об оценке.

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

1.14 Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Права на объект недвижимого имущества, представленный к оценке является неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

1.15 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.7

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на Объект оценки. Документы подтверждают существующие права на Объект оценки (Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3. Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Обременения выявлены ¹ . В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета обременений.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки. Простые копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

¹ Обременения - Доверительное управление.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.1. Общее описание жилого комплекса

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

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

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

Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и приватные, для отдыха жителей. Для последних предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для 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 камины 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: имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве. Имущественные права на Объект оценки: вышеуказанный объект находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал». Обременения: доверительное управление.

Таблица 2.1

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

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

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

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

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

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

Таблица 2.2

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

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

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

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

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

Имущественные права на Объект оценки: вышеуказанный объекты находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал». Обременения: доверительное управление.

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

Право общей долевой собственности

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

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

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

Таблица 2.3 Балансовая стоимость.

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

Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

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

2.3. Схема расположения Объекта оценки

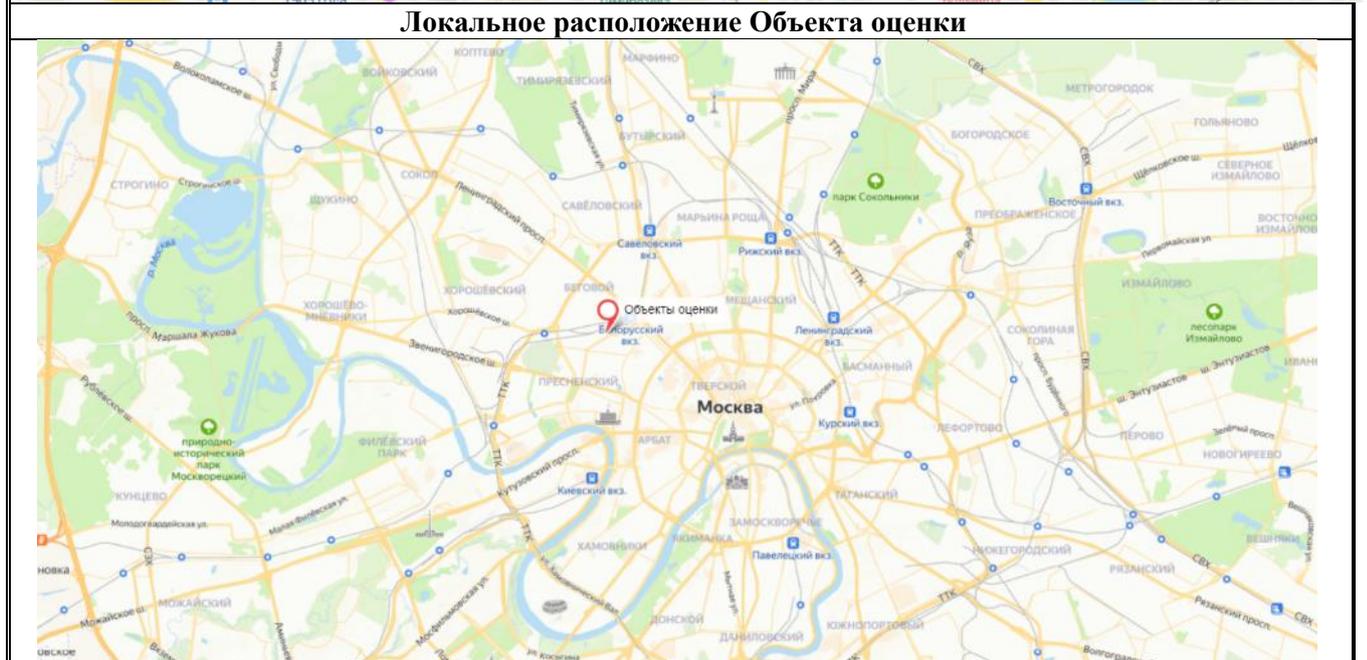
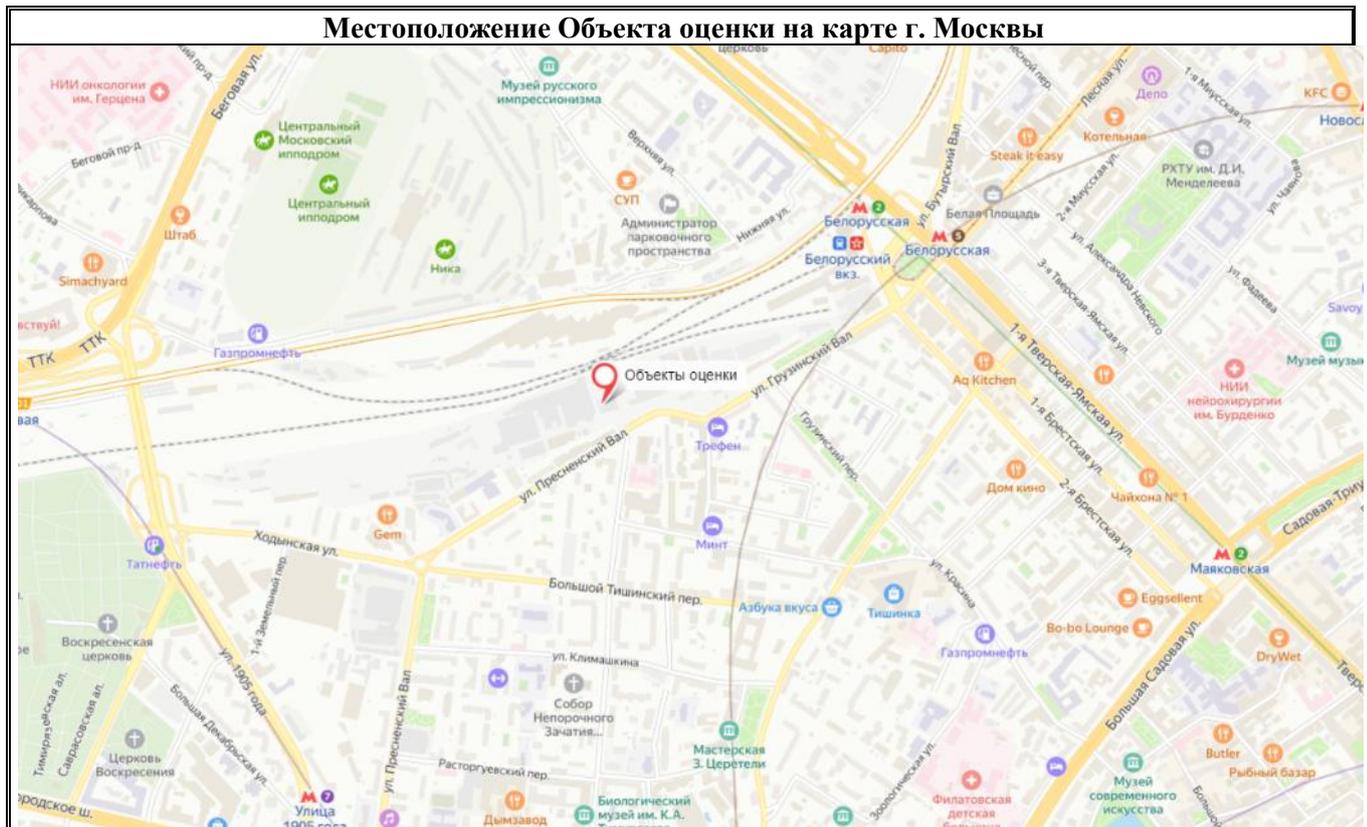


Фото строительной площадки²



² Доступ на площадку закрыт

2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

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

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

Таблица 2.4

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

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение в Центральном административном округе

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в Российской экономике. Итоги 2025 г³.

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее¹ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г²). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению¹ за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт

совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно). В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5 ²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 772 ³	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

³ В январе-ноябре 2025 г.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревобрабатывающий комплекс в т.ч.	-5,1	-8,7	-9,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,2	-0,8	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

<http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости**Таблица 3.1**

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

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

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

На разброс величины стоимости недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

1. Транспортная доступность

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	0,97	0,94

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

2. Благоустройство придомовой территории

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

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,96	1,00	0,98
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,94	0,96	0,95

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

3. Охрана дома

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

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,93	0,95	0,94
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,85	0,92	0,88
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,05	1,08	1,06
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,01	1,03	1,02
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	1,03
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,10	1,17	1,13

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

4. Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,51	0,60	0,55

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

5. Этаж

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	13,1%	9,4%

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

6. Общая площадь

S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение

линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,722$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

на Общую площадь квартиры - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,722$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,88	0,93	0,91

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,88	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

9. На высоту потолков

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) - определяются как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,00	1,04	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,06	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

10. Балкон, лоджию в квартире

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,90	0,98	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	0,99	1,04	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

11. Вид из окон квартиры

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,06	1,04

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости⁴

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	980	-3%	2 380	+14%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	3 134	+3%	1 575	-2%
Средняя площадь, м ²	177	+1%	110	-6%
Средняя стоимость, млн руб.	554	+3%	173	-8%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Количество сделок, шт.	300	-6%	1 490	-5%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	3 039	+34%	1 324	+25%
Средняя площадь, м ²	154	+4%	104	-2%
Средняя стоимость, млн руб.	467	+40%	138	+22%

* IV кв. 2025 г. / III кв. 2025 г.

** 2025 г. / 2024 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2026

Предложение.

По итогам декабря 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы экспонировалось около 3,4 тыс. квартир и апартаментов (+8% за квартал и +13% за год) – это новое исторически рекордное значение для сегмента элитных новостроек. На сегодняшний день максимально широкая и разнообразная структура предложения, которая продолжает регулярно обновляться, является одним из ключевых факторов сохранения высокого покупательского интереса к элитной недвижимости. Всего за 2025 г. рынок пополнился 7 новыми проектами,

4

[Lenta_analytics/0/885/NF%20GROUP_Рынок%20элитной%20жилой%20недвижимости_Москва_3%20квартал%202025.pdf?_gl=1*1wtm6uz*_ga*MTEwNzkyMDUzOC4xNzYwOTU2NzY2*_ga_202TG0TXRL*_czE3NjE4MjU3NDckbzYkZzEkdDE3NjE4MjU3ODMkajI0JGwwJGgw](https://lenta_analytics/0/885/NF%20GROUP_Рынок%20элитной%20жилой%20недвижимости_Москва_3%20квартал%202025.pdf?_gl=1*1wtm6uz*_ga*MTEwNzkyMDUzOC4xNzYwOTU2NzY2*_ga_202TG0TXRL*_czE3NjE4MjU3NDckbzYkZzEkdDE3NjE4MjU3ODMkajI0JGwwJGgw)

большая часть из которых позиционируется в классе делюкс, а также новыми корпусами в рамках 3 уже реализуемых ЖК. Примечательно, что один из новых проектов класса делюкс – Omega Residence от девелопера Aurix Development – расположен в Гагаринском районе, который ранее не учитывался в сегменте элитных новостроек.

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

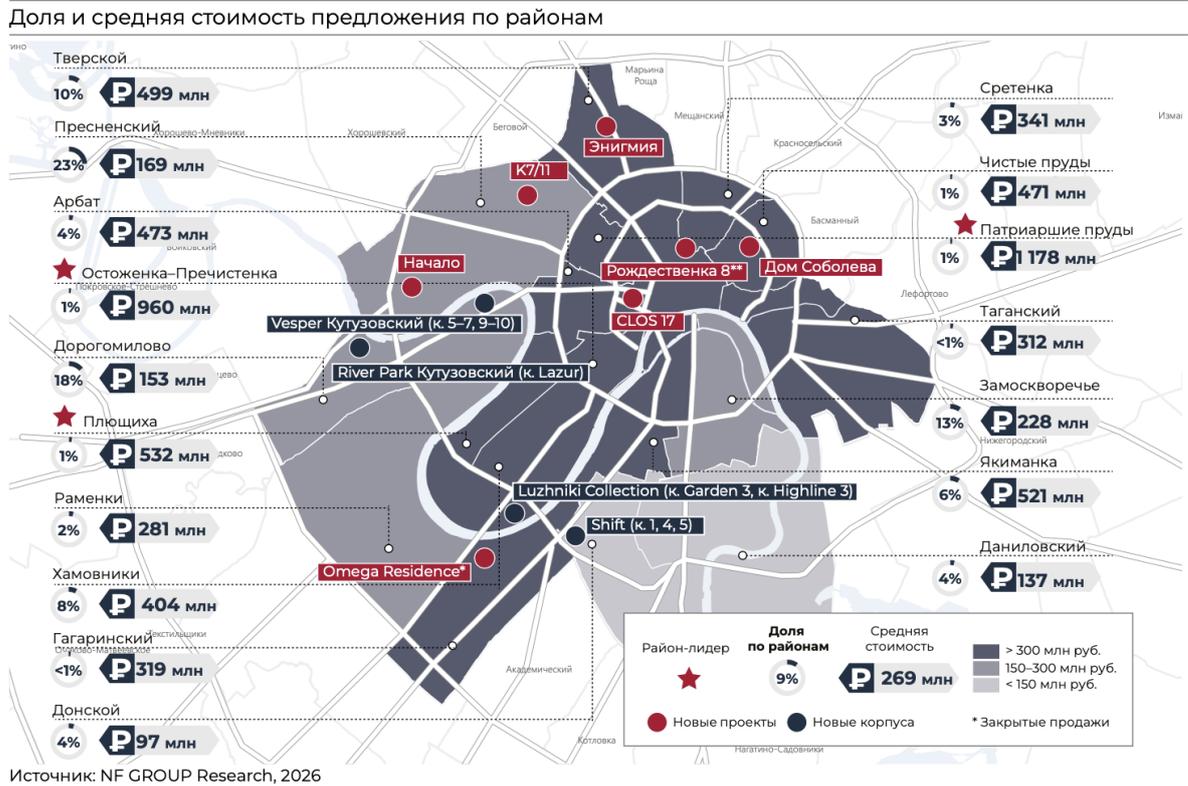
	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м ²	0,8%	7,7%	8,0%	0,7%	0,0%	0,1%
100–150 м ²	0,0%	1,3%	5,5%	10,8%	5,8%	3,6%
150–200 м ²	0,0%	0,1%	2,5%	4,6%	7,6%	13,8%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	1,5%	10,3%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%	0,6%	13,8%

Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м ²	5,2%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	0,7%	22,5%	14,0%	3,7%	0,4%	0,1%
100–150 м ²	0,0%	0,6%	7,3%	11,7%	7,6%	3,6%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	0,2%	1,1%	3,9%	6,8%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	6,1%

Источник: NF GROUP Research, 2026



Спрос

В 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было реализовано около 1 790 квартир и апартаментов, что всего на 5% ниже итогового результата 2024 г. При этом в денежном выражении была отмечена существенная положительная динамика, отражающая в первую очередь значительный рост средневзвешенной цены предложения в элитных новостройках. Так, суммарная стоимость реализованных в январе–декабре 2025 г. лотов достигла практически 350 млрд рублей, что почти на четверть больше показателя 2024 г. (+22% за год). При этом наибольшее количество сделок (530 шт.) было заключено в IV кв. 2025 г.: в частности, самым успешным месяцем стал декабрь, когда на рынке удалось реализовать около 260 лотов – это 50% квартального значения и в среднем в половину превышает показатели других месяцев 2025 г.

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	2,6%	16,6%	9,9%	0,7%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	3,3%	13,9%	7,3%	2,3%	2,7%
150–200 м²	0,0%	0,3%	8,6%	4,0%	3,6%	4,3%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	2,3%	7,0%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	9,3%

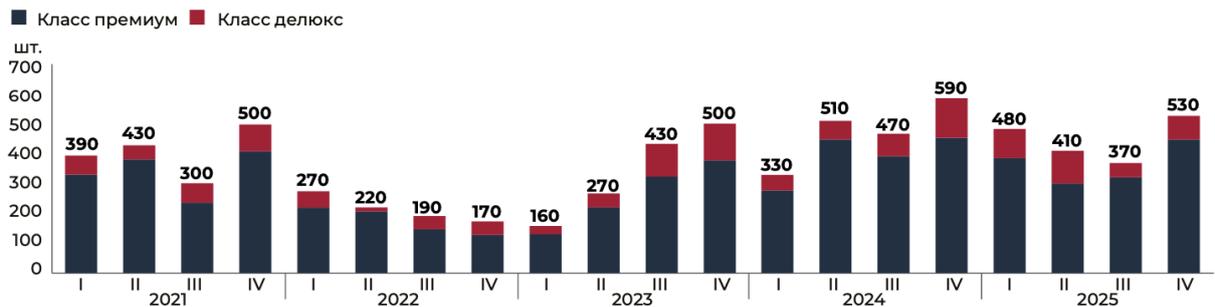
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	12,4%	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,7%	27,1%	11,6%	1,2%	0,2%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,2%	10,6%	9,0%	5,5%	2,6%
150–200 м²	0,0%	0,0%	1,1%	3,6%	2,6%	3,4%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,7%	3,9%

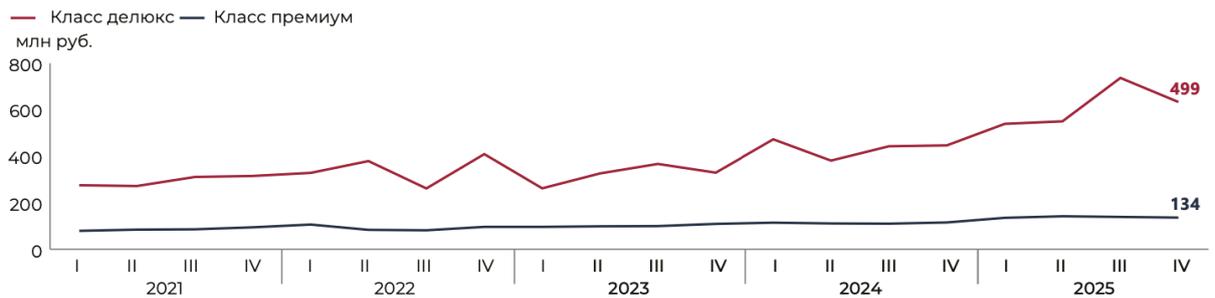
Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2026

Основным фактором стал отложенный спрос, который формировался в предыдущие периоды на фоне активного роста цены квадратного метра. Поэтому в конце года многие покупатели стремились войти в сделку до очередного повышения цен, ожидаемого уже в январе 2026 г.

Цены

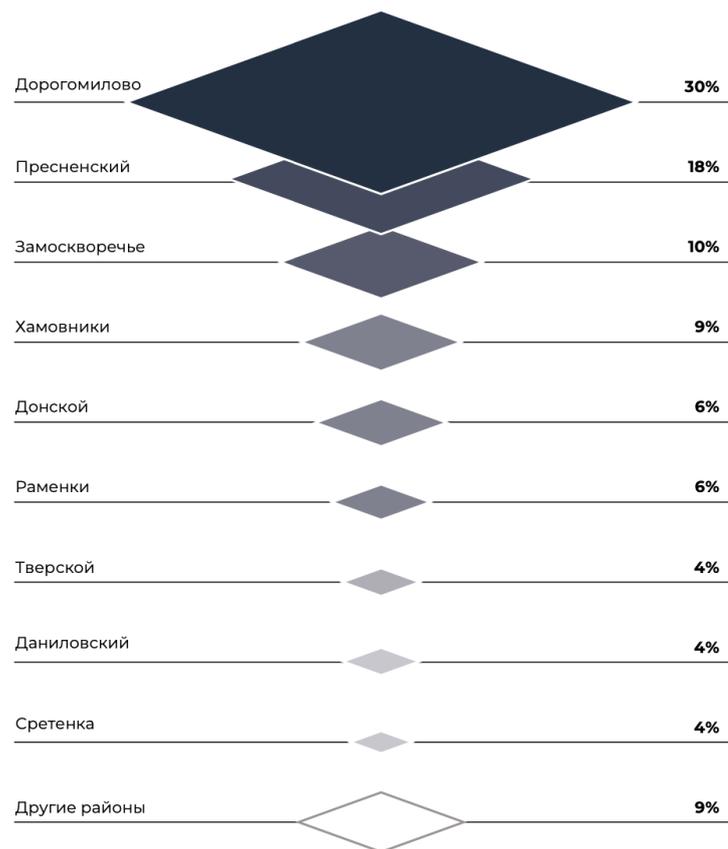
По результатам 2025 г. средневзвешенная цена предложения по-прежнему остается на пиковой отметке – на конец декабря 2025 г. показатель составил 2 196 тыс. руб./ м² (-1% за квартал и +13% за год). Незначительная квартальная корректировка является технической и связана преимущественно со структурными изменениями объема предложения – в декабре 2025 г. на рынок вышли новые проекты премиум-класса: масштабный ЖК «Начало» и «Энигмия», по стартовым ценам, которые значительно ниже среднерыночного уровня. В разрезе классов также сохранился положительный тренд в годовом выражении: в классе премиум средневзвешенная цена предложения достигла 1 575 тыс. руб./м² (-2% за квартал и +12% за год), а в классе делюкс – 3 134 тыс. руб./м² (+3% за квартал и +14% за год).

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



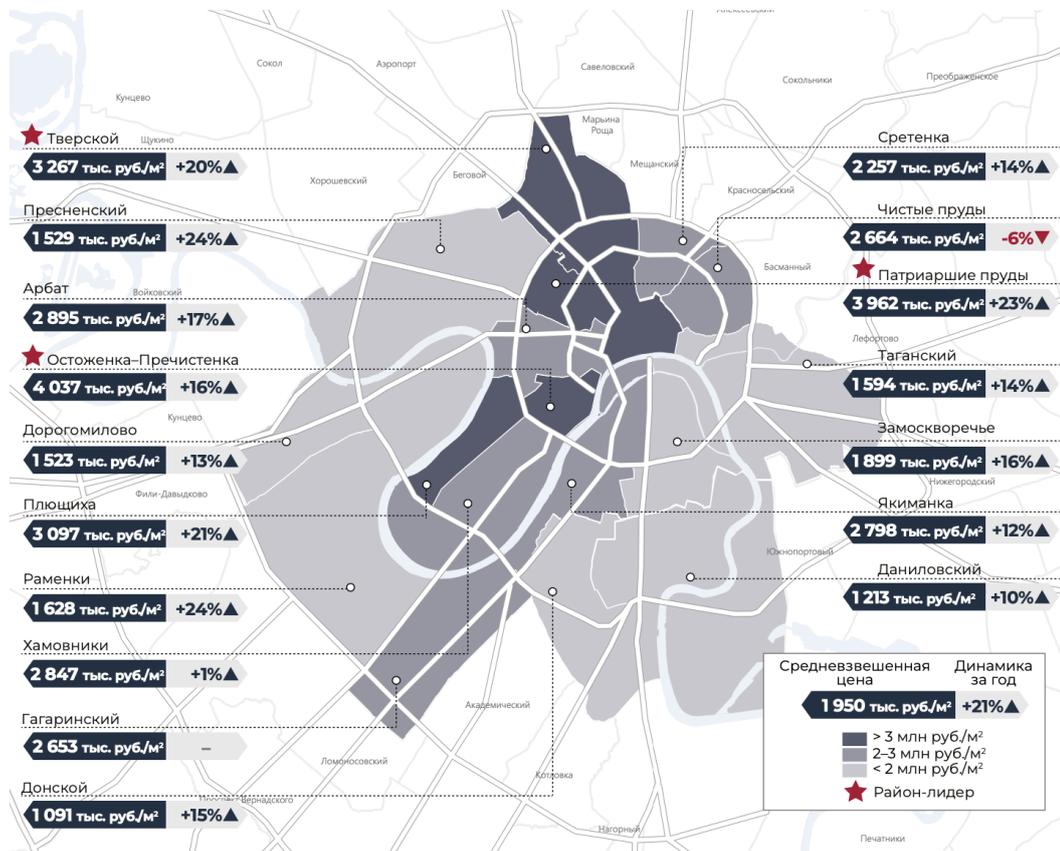
Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Выводы:

> Исторически рекордный объем предложения на уровне 3,4 тыс. лотов (+8% за квартал и +13% за год) за счет выхода новых проектов, в т. ч. с большим проектным объемом, а также новых корпусов в уже реализуемых объектах.

> Удержание покупательского интереса на высоком уровне – за январь– декабрь 2025 г. было реализовано 1 790 лотов (-5% за год) на общую сумму почти 350 млрд руб. (+22% за год).

> Сохранение средневзвешенной цены 1 м2 на пиковой отметке – по итогам декабря показатель составил 2 196 тыс. руб. (-1% за квартал и +13% за год).

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

Адрес	Площадь	Цена, руб.	Цена, кв.м.	Ссылка
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	74,42	45 900 000	616 770	https://www.cian.ru/sale/flat/320262718/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	71	48 888 888	688 576	https://www.cian.ru/sale/flat/326025696/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	63,5	44 000 000	692 913	https://www.cian.ru/sale/flat/325020729/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	58	42 500 000	732 759	https://www.cian.ru/sale/flat/325014720/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	57,3	42 000 000	732 984	https://www.cian.ru/sale/flat/325141846/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	65	48 900 000	752 308	https://www.cian.ru/sale/flat/319810641/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	69,93	53 000 000	757 901	https://www.cian.ru/sale/flat/318558955/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	41,21	31 900 000	774 084	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	79,73	62 000 000	777 624	https://www.cian.ru/sale/flat/322186840/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	47,3	37 000 000	782 241	https://www.cian.ru/sale/flat/322276997/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	70	55 000 000	785 714	https://www.cian.ru/sale/flat/326083803/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	48	41 000 000	854 167	https://www.cian.ru/sale/flat/322398031/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	79,64	69 691 800	875 085	https://www.cian.ru/sale/flat/325740135/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	30,2	26 500 000	877 483	https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	74,81	66 001 800	882 259	https://www.cian.ru/sale/flat/324560073/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	30,2	26 500 000	877 483	https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	75,31	66 821 800	887 290	https://www.cian.ru/sale/flat/324560104/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	64,05	57 145 800	892 206	https://www.cian.ru/sale/flat/324560093/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	31,47	28 800 000	915 157	https://www.cian.ru/sale/flat/319248834/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26

Адрес	Площадь	Цена, руб.	Цена, кв.м.	Ссылка
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	75,56	69 855 800	924 508	https://www.cian.ru/sale/flat/324560107/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс	75,56	70 183 800	928 849	https://www.cian.ru/sale/flat/324560109/?mlSearchSessionGuid=22b60ba5b8e7ba4a7901ea875300be26
Минимум			616 770	
Среднее значение			809 922	
Максимум			928 849	

Соседние Жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

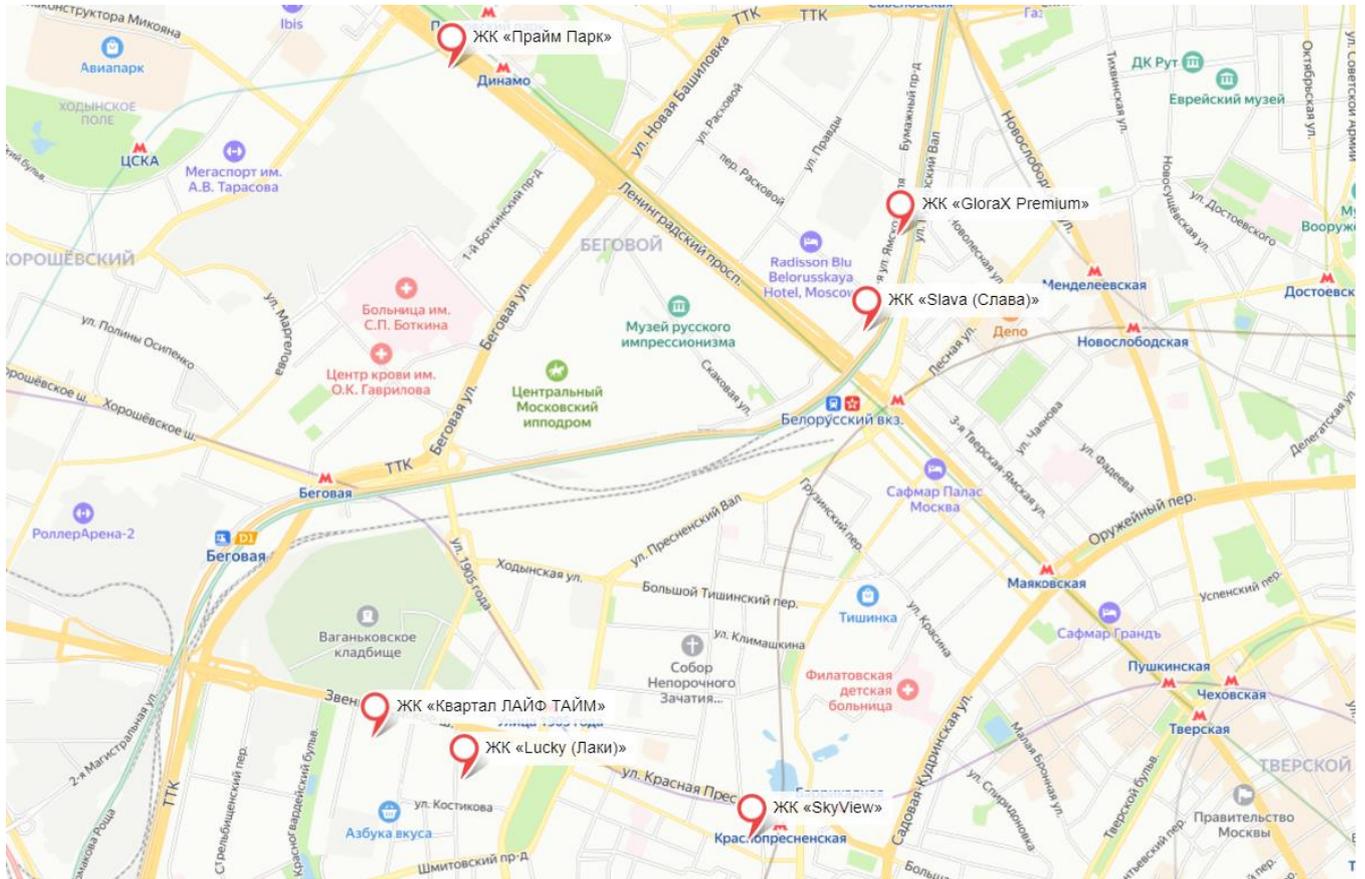


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Slava (Слава)»	от 27,49–139,26 млн ₽	690 828–1 244 208 ₽/м ²	https://zhk-kompleks-apartamentov-slava-i.cian.ru/
	ЖК «Glorax Premium Белорусская»	от 22,67 млн до 62,66 млн ₽	от 517 264 до 714 205 ₽/м ²	https://zhk-glorax-premium-belorusskaya-i.cian.ru/
	ЖК «SkyView»	от 81,3–831,4 млн ₽	от 906 355–2 000 000 ₽/м ²	https://zhk-skyview-i.cian.ru/
	ЖК «Lucky (Лаки)»	от 906 355–2 000 000 ₽/м ²	от 1 516 804–2 113 116 ₽/м ²	https://zhk-lucky-i.cian.ru/
	ЖК «Квартал LIFE TIME (ЛАЙФ ТАЙМ)»	от 74,11–1 021 млн ₽	от 1 086 250–2 097 337 ₽/м ²	https://zhk-kvartal-life-time-i.cian.ru/
	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	от 32,93–455,61 млн ₽	от 722 997–1 600 000 ₽/м ²	https://zhk-praym-park-i.cian.ru/

3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.01.2026 г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи¹ - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	10	6	5	6	9
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Примечание:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
 - При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В соответствии с таблицей 3.3, срок экспозиции устанавливается в размере 2 месяцев. Таким образом, ликвидность объекта признается высокой.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

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

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	31,32	33,40	39,00	50,00	38,44
Цена, руб.		26 900 000	35 000 000	49 500 000	37 573 400
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?mlSearchSessionGuid=48a79324ddf13a1d23c0e01d552d9581	https://www.cian.ru/sale/flat/322006526/	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560146/?mlSearchSessionGuid=fac9502a4209c442a0fa3c9b969e3805
Цена, руб. кв.м		805 389	897 436	990 000	977 456
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		773 173	861 539	950 400	938 358
Корректировка на площадь		0,71%	2,44%	5,28%	2,28%
Скорректированная цена за кв.м		778 663	882 561	1 000 581	959 753
Абсолютная корректировка		4,71%	6,44%	9,28%	6,28%
Коэффициент соответствия		21,23142251	15,52795031	10,77586207	15,92356688
Вес аналога		33,46%	24,47%	16,98%	25,09%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		887 204			
Рыночная стоимость, руб.		27 787 229			
Площадь, кв.м	31,32	33,40	39,00	50,00	38,44
Цена, руб.		26 900 000	35 000 000	49 500 000	37 573 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?mlSearchSessionGuid=48a79324ddf13a1d23c0e01d552d9581	https://www.cian.ru/sale/flat/322006526/	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560146/?mlSearchSessionGuid=fac9502a4209c442a0fa3c9b969e3805
Цена, руб. кв.м		805 389	897 436	990 000	977 456
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		773 173	861 539	950 400	938 358
Корректировка на площадь		0,71%	2,44%	5,28%	2,28%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена за кв.м		778 663	882 561	1 000 581	959 753
Абсолютная корректировка		4,71%	6,44%	9,28%	6,28%
Коэффициент соответствия		21,23142251	15,52795031	10,77586207	15,92356688
Вес аналога		33,46%	24,47%	16,98%	25,09%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		887 204			
Рыночная стоимость, руб.		27 787 229			
Площадь, кв.м	41,98	33,40	39,00	50,00	69,34
Цена, руб.		26 900 000	35 000 000	49 500 000	56 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?mlSearchSessionGuid=48a79324ddf13a1d23c0e01d552d958 1	https://www.cian.ru/sale/flat/322006526/	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/
Цена, руб. кв.м		805 389	897 436	990 000	807 615
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		773 173	861 539	950 400	775 310
Корректировка на площадь		-2,48%	-0,81%	1,94%	5,68%
Скорректированная цена за кв.м		753 998	854 561	968 838	819 348
Абсолютная корректировка		6,48%	4,81%	5,94%	9,68%
Коэффициент соответствия		15,43209877	20,79002079	16,83501684	10,33057851
Вес аналога		24,35%	32,80%	26,56%	16,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		854 772			
Рыночная стоимость, руб.		35 883 329			
Площадь, кв.м	39,08	33,40	39,00	50,00	69,34
Цена, руб.		26 900 000	35 000 000	49 500 000	56 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?mlSearchSessionGuid=48a79324ddf13a1d23c0e01d552d958 1	https://www.cian.ru/sale/flat/322006526/	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/
Цена, руб. кв.м		805 389	897 436	990 000	807 615
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена за кв.м		773 173	861 539	950 400	775 310
Корректировка на площадь		-1,71%	-0,02%	2,75%	6,51%
Скорректированная цена за кв.м		759 952	861 367	976 536	825 783
Абсолютная корректировка		5,71%	4,02%	6,75%	10,51%
Коэффициент соответствия		17,51313485	24,87562189	14,81481481	9,514747859
Вес аналога		26,25%	37,28%	22,21%	14,26%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		855 250			
Рыночная стоимость, руб.		33 423 170			
Площадь, кв.м	48,72	33,40	39,00	50,00	69,34
Цена, руб.		26 900 000	35 000 000	49 500 000	56 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?mlSearchSessionGuid=48a79324ddf13a1d23c0e01d552d9581	https://www.cian.ru/sale/flat/322006526/	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/
Цена, руб. кв.м		805 389	897 436	990 000	807 615
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		773 173	861 539	950 400	775 310
Корректировка на площадь		-4,07%	-2,42%	0,29%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		741 705	840 690	953 156	806 012
Абсолютная корректировка		8,07%	6,42%	4,29%	7,96%
Коэффициент соответствия		12,39157373	15,57632399	23,31002331	12,56281407
Вес аналога		19,41%	24,40%	36,51%	19,68%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		855 714			
Рыночная стоимость, руб.		41 690 386			
Площадь, кв.м	69,34	71,48	79,73	91,27	84,08
Цена, руб.		58 000 000	62 000 000	68 189 400	70 597 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/320927463/	https://www.cian.ru/sale/flat/322186840/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560226/?mlSearchSessionGuid=8b81922398de05d2cde95a1494477b63	https://www.cian.ru/sale/flat/324560173/

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, руб. кв.м		811 416	777 624	747 117	839 646
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		778 959	746 519	717 232	806 060
Корректировка на площадь		0,33%	1,55%	3,07%	2,14%
Скорректированная цена за кв.м		781 530	758 090	739 251	823 310
Абсолютная корректировка		4,33%	5,55%	7,07%	6,14%
Коэффициент соответствия		23,09468822	18,01801802	14,14427157	16,28664495
Вес аналога		32,28%	25,18%	19,77%	22,76%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		776 700			
Рыночная стоимость, руб.		53 856 378			
Площадь, кв.м	82,06	71,48	79,73	91,27	84,08
Цена, руб.		58 000 000	62 000 000	68 189 400	70 597 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/320927463/	https://www.cian.ru/sale/flat/322186840/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560226/?mlSearchSessionGuid=8b81922398de05d2cde95a1494477b63	https://www.cian.ru/sale/flat/324560173/
Цена, руб. кв.м		811 416	777 624	747 117	839 646
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		778 959	746 519	717 232	806 060
Корректировка на площадь		-1,51%	-0,32%	1,18%	0,27%
Скорректированная цена за кв.м		767 197	744 130	725 695	808 236
Абсолютная корректировка		5,51%	4,32%	5,18%	4,27%
Коэффициент соответствия		18,14882033	23,14814815	19,30501931	23,41920375
Вес аналога		21,60%	27,55%	22,98%	27,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		762 742			
Рыночная стоимость, руб.		62 590 609			

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	30,78	30,20	45,24	41,21	30,20
Цена, руб.		26 500 000	38 691 400	31 900 000	26 500 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560122/?mlSearch	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearch	https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			hSessionGuid=2b93a61c392321ff73c22a36d5a25b0d	chSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98	
Цена, руб. кв.м		877 483	855 248	774 084	877 483
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		842 384	821 038	743 121	842 384
Корректировка на площадь		-0,21%	4,33%	3,26%	-0,21%
Скорректированная цена за кв.м		840 615	856 589	767 347	840 615
Абсолютная корректировка		4,21%	8,33%	7,26%	4,21%
Коэффициент соответствия		23,75296912	12,00480192	13,77410468	23,75296912
Вес аналога		32,41%	16,38%	18,80%	32,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		829 457			
Рыночная стоимость, руб.		25 530 686			
Площадь, кв.м	30,78	30,20	45,24	41,21	30,20
Цена, руб.		26 500 000	38 691 400	31 900 000	26 500 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560122/?mlSearchSessionGuid=2b93a61c392321ff73c22a36d5a25b0d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98	https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/
Цена, руб. кв.м		877 483	855 248	774 084	877 483
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		842 384	821 038	743 121	842 384
Корректировка на площадь		-0,21%	4,33%	3,26%	-0,21%
Скорректированная цена за кв.м		840 615	856 589	767 347	840 615
Абсолютная корректировка		4,21%	8,33%	7,26%	4,21%
Коэффициент соответствия		23,75296912	12,00480192	13,77410468	23,75296912
Вес аналога		32,41%	16,38%	18,80%	32,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		829 457			
Рыночная стоимость, руб.		25 530 686			
Площадь, кв.м	38,67	30,20	45,24	41,21	45,09
Цена, руб.		26 500 000	38 691 400	31 900 000	36 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560122/?mlSearchSessionGuid=2b93a61c392321ff73c22a36d5a25b0d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98	https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?mlSearchSessionGuid=bf9926740669df80410d165a794ecf

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, руб. кв.м		877 483	855 248	774 084	798 403
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		842 384	821 038	743 121	766 467
Корректировка на площадь		-2,68%	1,74%	0,70%	1,70%
Скорректированная цена за кв.м		819 808	835 324	748 323	779 497
Абсолютная корректировка		6,68%	5,74%	4,70%	5,70%
Коэффициент соответствия		14,97005988	17,42160279	21,27659574	17,54385965
Вес аналога		21,02%	24,46%	29,88%	24,64%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		792 311			
Рыночная стоимость, руб.		30 638 666			
Площадь, кв.м	46,68	30,20	45,24	41,21	45,09
Цена, руб.		26 500 000	38 691 400	31 900 000	36 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560122/?mlSearchSessionGuid=2b93a61c392321ff73c22a36d5a25b0d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98	https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?mlSearchSessionGuid=bff9926740669dfd80410d165a794ecf
Цена, руб. кв.м		877 483	855 248	774 084	798 403
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		842 384	821 038	743 121	766 467
Корректировка на площадь		-4,68%	-0,34%	-1,36%	-0,38%
Скорректированная цена за кв.м		802 960	818 246	733 015	763 554
Абсолютная корректировка		8,68%	4,34%	5,36%	4,38%
Коэффициент соответствия		11,52073733	23,04147465	18,65671642	22,83105023
Вес аналога		15,15%	30,30%	24,53%	30,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		778 604			
Рыночная стоимость, руб.		36 345 235			
Площадь, кв.м	67,29	74,74	70,25	70,00	68,04
Цена, руб.		49 000 000	50 000 000	55 000 000	48 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/324180192/	https://www.cian.ru/sale/flat/320927458/	https://www.cian.ru/sale/flat/326083803/?mlSearchSessionGuid=edfd8973922076a7c905c880633f90a1	https://www.cian.ru/sale/flat/326482016/?mlSearchSessionGuid=edfd8973922076a7c905c880633f90a1
Цена, руб. кв.м		655 606	711 744	785 714	705 467
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена за кв.м		629 382	683 274	754 285	677 248
Корректировка на площадь		1,16%	0,47%	0,44%	0,12%
Скорректированная цена за кв.м		636 683	686 485	757 604	678 061
Абсолютная корректировка		5,16%	4,47%	4,44%	4,12%
Коэффициент соответствия		19,37984496	22,37136465	22,52252252	24,27184466
Вес аналога		21,89%	25,27%	25,44%	27,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		691 436			
Рыночная стоимость, руб.		46 526 728			
Площадь, кв.м	75,50	74,42	74,74	68,30	70,25
Цена, руб.		45 900 000	49 000 000	48 900 000	50 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/320262718/	https://www.cian.ru/sale/flat/324180192/	https://www.cian.ru/sale/flat/294053061/	https://www.cian.ru/sale/flat/320927458/
Цена, руб. кв.м		616 770	655 606	715 959	711 744
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		592 099	629 382	687 321	683 274
Корректировка на площадь		-0,16%	-0,11%	-1,10%	-0,79%
Скорректированная цена за кв.м		591 152	628 690	679 760	677 876
Абсолютная корректировка		4,16%	4,11%	5,10%	4,79%
Коэффициент соответствия		24,03846154	24,33090024	19,60784314	20,87682672
Вес аналога		27,05%	27,38%	22,07%	23,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		641 366			
Рыночная стоимость, руб.		48 423 133			
Площадь, кв.м	77,76	74,42	74,74	68,30	70,25
Цена, руб.		45 900 000	49 000 000	48 900 000	50 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/320262718/	https://www.cian.ru/sale/flat/324180192/	https://www.cian.ru/sale/flat/294053061/	https://www.cian.ru/sale/flat/320927458/
Цена, руб. кв.м		616 770	655 606	715 959	711 744
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		592 099	629 382	687 321	683 274
Корректировка на площадь		-0,48%	-0,43%	-1,42%	-1,11%
Скорректированная цена за кв.м		589 257	626 676	677 561	675 690
Абсолютная корректировка		4,48%	4,43%	5,42%	5,11%
Коэффициент соответствия		22,32142857	22,57336343	18,4501845	19,56947162
Вес аналога		26,92%	27,22%	22,25%	23,60%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость, руб. кв.м		639 429			
Рыночная стоимость, руб.		49 721 999			
Площадь, кв.м	83,28	74,42	74,74	68,30	70,25
Цена, руб.		45 900 000	49 000 000	48 900 000	50 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/320262718/	https://www.cian.ru/sale/flat/324180192/	https://www.cian.ru/sale/flat/294053061/	https://www.cian.ru/sale/flat/320927458/
Цена, руб. кв.м		616 770	655 606	715 959	711 744
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		592 099	629 382	687 321	683 274
Корректировка на площадь		-1,23%	-1,18%	-2,16%	-1,85%
Скорректированная цена за кв.м		584 816	621 955	672 475	670 633
Абсолютная корректировка		5,23%	5,18%	6,16%	5,85%
Коэффициент соответствия		19,12045889	19,30501931	16,23376623	17,09401709
Вес аналога		26,65%	26,90%	22,62%	23,82%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		635 018			
Рыночная стоимость, руб.		52 884 299			
Площадь, кв.м	95,98	74,42	74,74	68,30	70,25
Цена, руб.		45 900 000	49 000 000	48 900 000	50 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/320262718/	https://www.cian.ru/sale/flat/324180192/	https://www.cian.ru/sale/flat/294053061/	https://www.cian.ru/sale/flat/320927458/
Цена, руб. кв.м		616 770	655 606	715 959	711 744
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		592 099	629 382	687 321	683 274
Корректировка на площадь		-2,76%	-2,71%	-3,67%	-3,37%
Скорректированная цена за кв.м		575 757	612 326	662 096	660 248
Абсолютная корректировка		6,76%	6,71%	7,67%	7,37%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,90312966	13,03780965	13,56852103
Вес аналога		26,27%	26,47%	23,16%	24,10%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		625 795			
Рыночная стоимость, руб.		60 063 804			

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	26,86	33,40	39,00	50,00	38,44
Цена, руб.		26 900 000	35 000 000	49 500 000	37 573 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?mlSearchSessionGuid=48a79324ddf13a1d23c0e01d552d958 <u>1</u>	https://www.cian.ru/sale/flat/322006526/	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560146/?mlSearchSessionGuid=fac9502a4209c442a0fa3c9b969e3805 <u>05</u>
Цена, руб. кв.м		805 389	897 436	990 000	977 456
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		773 173	861 539	950 400	938 358
Корректировка на площадь		2,43%	4,19%	7,07%	4,02%
Скорректированная цена за кв.м		791 961	897 637	1 017 593	976 080
Абсолютная корректировка		6,43%	8,19%	11,07%	8,02%
Коэффициент соответствия		15,55209953	12,21001221	9,033423668	12,46882793
Вес аналога		31,57%	24,78%	18,34%	25,31%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		906 129			
Рыночная стоимость, руб.		24 338 625			
Площадь, кв.м	69,34	71,48	79,73	91,27	84,08
Цена, руб.		58 000 000	62 000 000	68 189 400	70 597 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/320927463/	https://www.cian.ru/sale/flat/322186840/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560226/?mlSearchSessionGuid=8b81922398de05d2cde95a1494477b63	https://www.cian.ru/sale/flat/324560173/
Цена, руб. кв.м		811 416	777 624	747 117	839 646
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		778 959	746 519	717 232	806 060
Корректировка на площадь		0,33%	1,55%	3,07%	2,14%
Скорректированная цена за кв.м		781 530	758 090	739 251	823 310
Абсолютная корректировка		4,33%	5,55%	7,07%	6,14%
Коэффициент соответствия		23,09468822	18,01801802	14,14427157	16,28664495
Вес аналога		32,28%	25,18%	19,77%	22,76%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		776 700			

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость, руб.		53 856 378			
Площадь, кв.м	26,86	33,40	39,00	50,00	38,44
Цена, руб.		26 900 000	35 000 000	49 500 000	37 573 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/326861195/?mlSearchSessionGuid=48a79324ddf13a1d23c0e01d552d958 1	https://www.cian.ru/sale/flat/322006526/	https://www.cian.ru/sale/flat/302959970/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560146/?mlSearchSessionGuid=fac9502a4209c442a0fa3c9b969e3805 05
Цена, руб. кв.м		805 389	897 436	990 000	977 456
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		773 173	861 539	950 400	938 358
Корректировка на площадь		2,43%	4,19%	7,07%	4,02%
Скорректированная цена за кв.м		791 961	897 637	1 017 593	976 080
Абсолютная корректировка		6,43%	8,19%	11,07%	8,02%
Коэффициент соответствия		15,55209953	12,21001221	9,033423668	12,46882793
Вес аналога		31,57%	24,78%	18,34%	25,31%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		906 129			
Рыночная стоимость, руб.		24 338 625			
Площадь, кв.м	68,74	71,48	79,73	91,27	84,08
Цена, руб.		58 000 000	62 000 000	68 189 400	70 597 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/320927463/	https://www.cian.ru/sale/flat/322186840/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560226/?mlSearchSessionGuid=8b81922398de05d2cde95a1494477b63	https://www.cian.ru/sale/flat/324560173/
Цена, руб. кв.м		811 416	777 624	747 117	839 646
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		778 959	746 519	717 232	806 060
Корректировка на площадь		0,43%	1,64%	3,17%	2,24%
Скорректированная цена за кв.м		782 309	758 762	739 968	824 116
Абсолютная корректировка		4,43%	5,64%	7,17%	6,24%
Коэффициент соответствия		22,57336343	17,73049645	13,94700139	16,02564103
Вес аналога		32,12%	25,23%	19,85%	22,80%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость, руб. кв.м		777 495			
Рыночная стоимость, руб.		53 445 006			
Площадь, кв.м	65,92	71,48	79,73	91,27	84,08
Цена, руб.		58 000 000	62 000 000	68 189 400	70 597 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/320927463/	https://www.cian.ru/sale/flat/322186840/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560226/?mlSearchSessionGuid=8b81922398de05d2cde95a1494477b63	https://www.cian.ru/sale/flat/324560173/
Цена, руб. кв.м		811 416	777 624	747 117	839 646
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		778 959	746 519	717 232	806 060
Корректировка на площадь		0,89%	2,11%	3,64%	2,71%
Скорректированная цена за кв.м		785 892	762 271	743 339	827 904
Абсолютная корректировка		4,89%	6,11%	7,64%	6,71%
Коэффициент соответствия		20,44989775	16,36661211	13,08900524	14,90312966
Вес аналога		31,55%	25,25%	20,20%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		780 995			
Рыночная стоимость, руб.		51 483 190			
Площадь, кв.м	74,19	71,48	79,73	91,27	84,08
Цена, руб.		58 000 000	62 000 000	68 189 400	70 597 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/320927463/	https://www.cian.ru/sale/flat/322186840/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560226/?mlSearchSessionGuid=8b81922398de05d2cde95a1494477b63	https://www.cian.ru/sale/flat/324560173/
Цена, руб. кв.м		811 416	777 624	747 117	839 646
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		778 959	746 519	717 232	806 060
Корректировка на площадь		-0,41%	0,80%	2,31%	1,39%
Скорректированная цена за кв.м		775 765	752 491	733 800	817 264
Абсолютная корректировка		4,41%	4,80%	6,31%	5,39%
Коэффициент соответствия		22,67573696	20,83333333	15,84786054	18,5528757
Вес аналога		29,11%	26,74%	20,34%	23,81%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость, руб. кв.м		770 887			
Рыночная стоимость, руб.		57 192 107			
Площадь, кв.м	76,78	71,48	79,73	91,27	84,08
Цена, руб.		58 000 000	62 000 000	68 189 400	70 597 400
		https://www.cian.ru/sale/flat/320927463/	https://www.cian.ru/sale/flat/322186840/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560226/?mlSearchSessionGuid=8b81922398de05d2cde95a1494477b63	https://www.cian.ru/sale/flat/324560173/
Цена, руб. кв.м		811 416	777 624	747 117	839 646
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		778 959	746 519	717 232	806 060
Корректировка на площадь		-0,78%	0,42%	1,92%	1,00%
Скорректированная цена за кв.м		772 883	749 654	731 003	814 121
Абсолютная корректировка		4,78%	4,42%	5,92%	5,00%
Коэффициент соответствия		20,92050209	22,62443439	16,89189189	20
Вес аналога		26,01%	28,13%	21,00%	24,86%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		767 806			
Рыночная стоимость, руб.		58 952 145			

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	26,99	30,20	45,24	41,21	30,20
Цена, руб.		26 500 000	38 691 400	31 900 000	26 500 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560122/?mlSearchSessionGuid=2b93a61c392321ff73c22a36d5a25b0d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98	https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/
Цена, руб. кв.м		877 483	855 248	774 084	877 483
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		842 384	821 038	743 121	842 384
Корректировка на площадь		1,24%	5,85%	4,77%	1,24%
Скорректированная цена за кв.м		852 830	869 069	778 568	852 830

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Абсолютная корректировка		5,24%	9,85%	8,77%	5,24%
Коэффициент соответствия		19,08396947	10,15228426	11,40250855	19,08396947
Вес аналога		31,95%	17,00%	19,09%	31,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		841 329			
Рыночная стоимость, руб.		22 707 470			
Площадь, кв.м	30,78	30,20	45,24	41,21	30,20
Цена, руб.		26 500 000	38 691 400	31 900 000	26 500 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560122/?mlSearchSessionGuid=2b93a61c392321ff73c22a36d5a25b0d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98	https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/
Цена, руб. кв.м		877 483	855 248	774 084	877 483
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		842 384	821 038	743 121	842 384
Корректировка на площадь		-0,21%	4,33%	3,26%	-0,21%
Скорректированная цена за кв.м		840 615	856 589	767 347	840 615
Абсолютная корректировка		4,21%	8,33%	7,26%	4,21%
Коэффициент соответствия		23,75296912	12,00480192	13,77410468	23,75296912
Вес аналога		32,41%	16,38%	18,80%	32,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		829 457			
Рыночная стоимость, руб.		25 530 686			
Площадь, кв.м	48,83	30,20	45,24	41,21	45,09
Цена, руб.		26 500 000	38 691 400	31 900 000	36 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560122/?mlSearchSessionGuid=2b93a61c392321ff73c22a36d5a25b0d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98	https://www.cian.ru/sale/flat/321618163/?mlSearchSessionGuid=bff9926740669fdf80410d165a794ecf
Цена, руб. кв.м		877 483	855 248	774 084	798 403
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		842 384	821 038	743 121	766 467
Корректировка на площадь		-5,15%	-0,84%	-1,85%	-0,87%
Скорректированная цена за кв.м		799 001	814 141	729 373	759 799

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Абсолютная корректировка		9,15%	4,84%	5,85%	4,87%
Коэффициент соответствия		10,92896175	20,66115702	17,09401709	20,5338809
Вес аналога		15,79%	29,85%	24,70%	29,67%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		774 771			
Рыночная стоимость, руб.		37 832 068			
Площадь, кв.м	26,99	30,20	45,24	41,21	30,20
Цена, руб.		26 500 000	38 691 400	31 900 000	26 500 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/322328439/	https://www.cian.ru/sale/flat/324560122/?mlSearchSessionGuid=2b93a61c392321ff73c22a36d5a25b0d	https://www.cian.ru/sale/flat/326200462/?mlSearchSessionGuid=32b8cb013afa59c77879d4b5e75cdb98	https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/
Цена, руб. кв.м		877 483	855 248	774 084	877 483
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		842 384	821 038	743 121	842 384
Корректировка на площадь		1,24%	5,85%	4,77%	1,24%
Скорректированная цена за кв.м		852 830	869 069	778 568	852 830
Абсолютная корректировка		5,24%	9,85%	8,77%	5,24%
Коэффициент соответствия		19,08396947	10,15228426	11,40250855	19,08396947
Вес аналога		31,95%	17,00%	19,09%	31,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		841 329			
Рыночная стоимость, руб.		22 707 470			

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).

Согласно информации, полученной от представителя отдела продаж компании застройщика Александра Иванова (тел. +79808006204), в новых условиях, дисконт для потенциального покупателя, после проведения переговоров, в зависимости от формы оплаты, в среднем составляет 4%. Данная величина сопоставима с данными обзоров рынка (данные РБК недвижимость)⁵ и данных компании «СтатРиелт».

Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

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

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

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято значение, равное -4%.

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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

⁵ <https://realty.rbc.ru/news/65b0f9a59a7947180a530650>

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2026 г.

на Общую площадь квартиры - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,722$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,11}$$

Таблица 6.5 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	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.	31,32	27 787 229
2	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м	41,98	35 883 329
3	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м	39,08	33 423 170
4	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м	48,72	41 690 386

№ п/п	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
5	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	69,34	53 856 378
6	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м	31,32	27 787 229
7	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м	82,06	62 590 609
8	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м	95,98	60 063 804
9	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	30,78	25 530 686
10	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	75,5	48 423 133

№ п/п	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м	38,67	30 638 666
12	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	30,78	25 530 686
13	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м	83,28	52 884 299
14	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м	46,68	36 345 235
15	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м	77,76	49 721 999
16	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	67,29	46 526 728
			658 683 566

№ п/п	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м	26,99	22 707 470
2	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	30,78	25 530 686
3	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м	48,83	37 832 068
4	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся	26,99	22 707 470
5	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	26,86	24 338 625
6	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	69,34	53 856 378
7	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	26,86	24 338 625

№ п/п	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
8	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	68,74	53 445 006
9	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м	65,92	51 483 190
10	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	74,19	57 192 107
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	76,78	58 952 145
			432 383 770

6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

1 091 067 336 (один миллиард девяносто один миллион шестьдесят семь тысяч триста тридцать шесть) рублей (НДС не облагается), в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3,	658 683 566
Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3	432 383 770
Итого:	1 091 067 336

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.	Не применялся	27 787 229	Не применялся
2	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м	Не применялся	35 883 329	Не применялся
3	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м	Не применялся	33 423 170	Не применялся
4	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м	Не применялся	41 690 386	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
5	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	Не применялся	53 856 378	Не применялся
6	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м	Не применялся	27 787 229	Не применялся
7	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м	Не применялся	62 590 609	Не применялся
8	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м	Не применялся	60 063 804	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество: недвижимые права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
9	имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Не применялся	25 530 686	Не применялся
10	имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	Не применялся	48 423 133	Не применялся
11	имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м	Не применялся	30 638 666	Не применялся
12	имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Не применялся	25 530 686	Не применялся
13	имущество: недвижимые права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м	Не применялся	52 884 299	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
14	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м	Не применялся	36 345 235	Не применялся
15	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м	Не применялся	49 721 999	Не применялся
16	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	Не применялся	46 526 728	Не применялся
			658 683 566	

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущество права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м	Не применялся	22 707 470	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
2	имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Не применялся	25 530 686	Не применялся
3	имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м	Не применялся	37 832 068	Не применялся
4	имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся	Не применялся	22 707 470	Не применялся
5	имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	Не применялся	24 338 625	Не применялся
6	имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	Не применялся	53 856 378	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
7	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	Не применялся	24 338 625	Не применялся
8	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	Не применялся	53 445 006	Не применялся
9	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м	Не применялся	51 483 190	Не применялся
10	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	Не применялся	57 192 107	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
11	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	Не применялся	58 952 145	Не применялся
			432 383 770	

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	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.	27 787 229
2	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м	35 883 329
3	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м	33 423 170
4	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м	41 690 386
5	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	53 856 378
6	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м	27 787 229

№ 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)
7	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м	62 590 609
8	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м	60 063 804
9	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	25 530 686
10	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	48 423 133
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, 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	30 638 666
12	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	25 530 686
13	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м	52 884 299
14	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м	36 345 235

№ 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)
15	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м	49 721 999
16	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	46 526 728
		658 683 566

№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м	22 707 470
2	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	25 530 686
3	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м	37 832 068
4	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся	22 707 470
5	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	24 338 625
6	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	53 856 378

№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
7	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	24 338 625
8	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	53 445 006
9	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м	51 483 190
10	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	57 192 107
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	58 952 145
		432 383 770

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 091 067 336 (один миллиард девяносто один миллион шестьдесят семь тысяч триста тридцать шесть) рублей (НДС не облагается), в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3,	658 683 566
Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3	432 383 770
Итого:	1 091 067 336

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 predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

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

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

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

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Приложения

Полученная от заказчика документация

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

Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

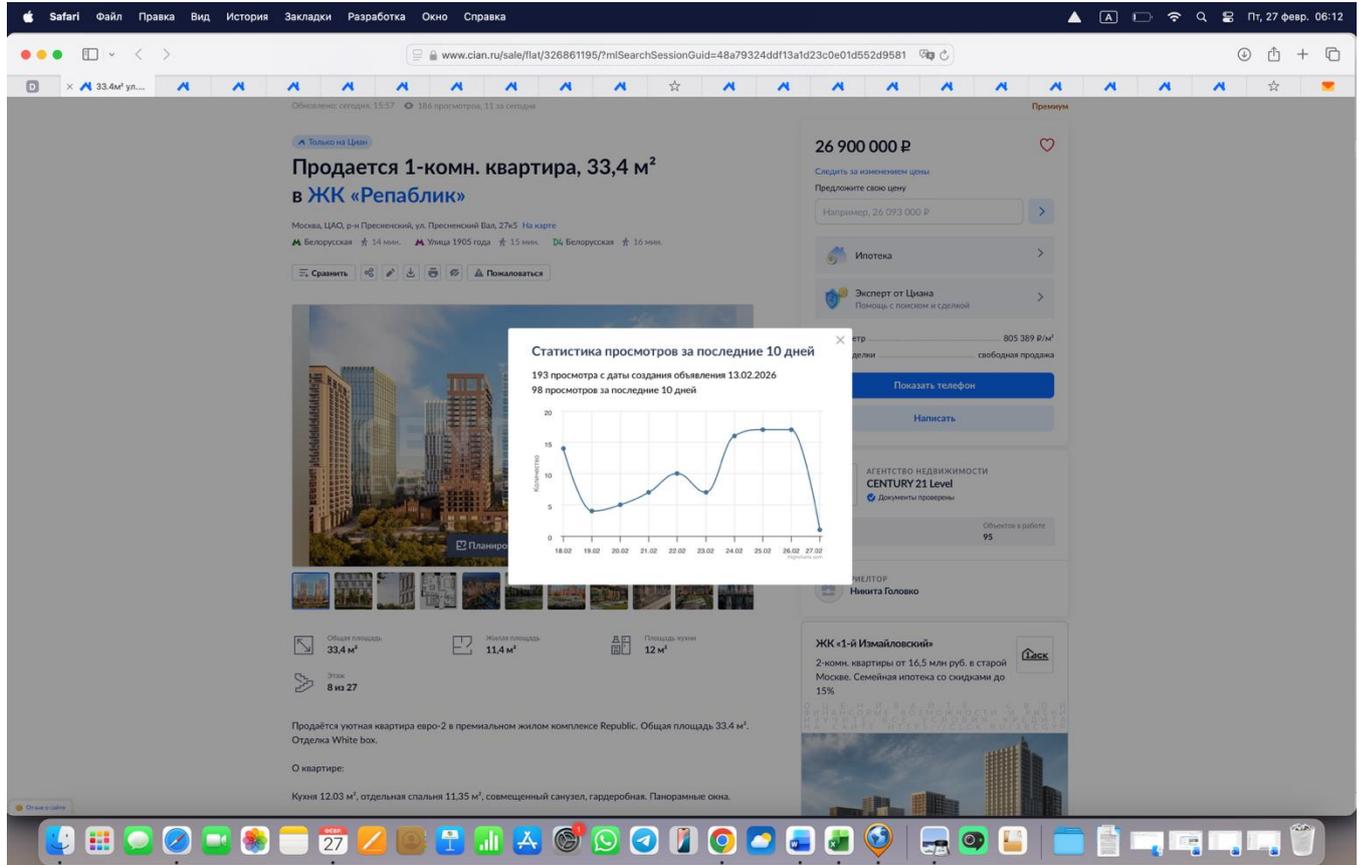
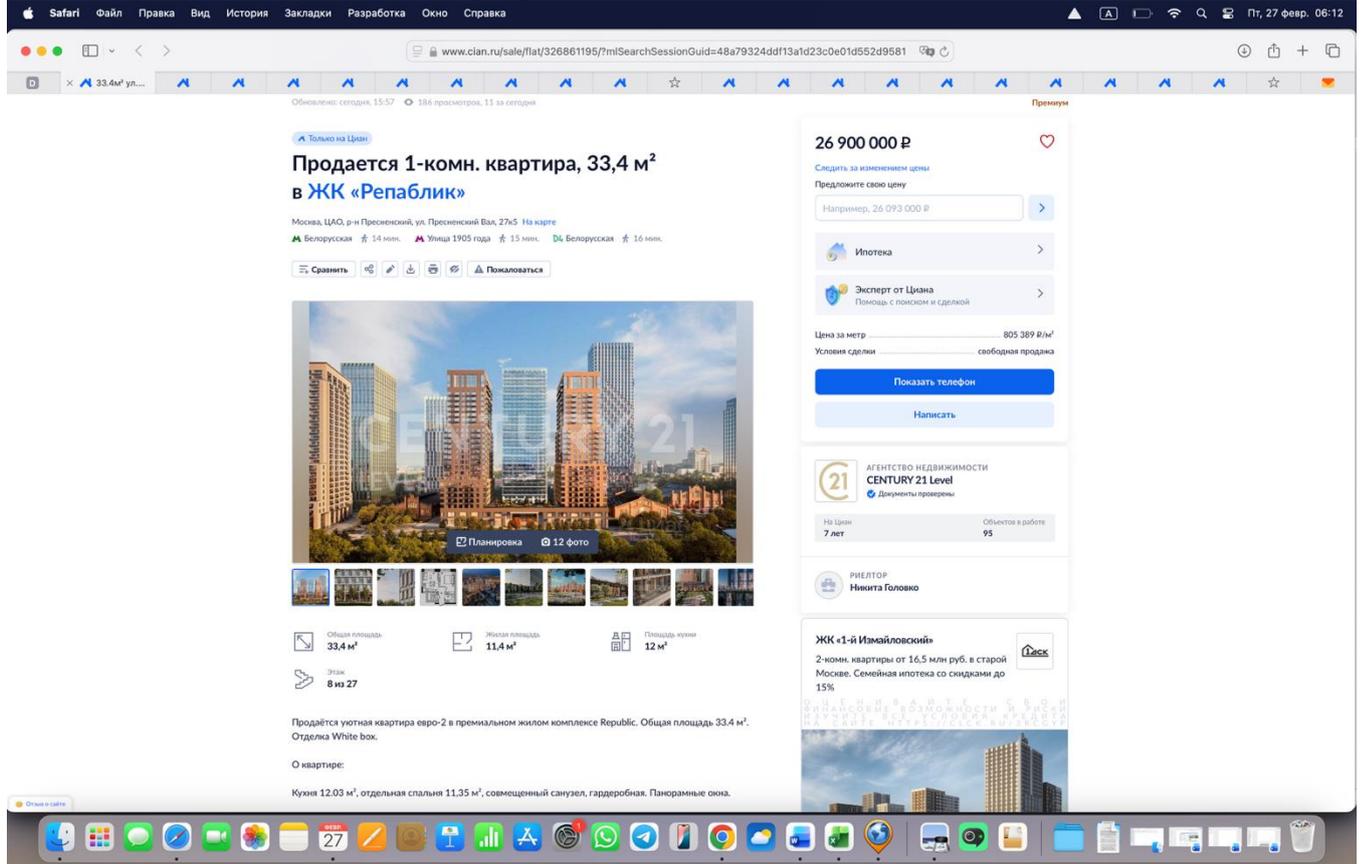
Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

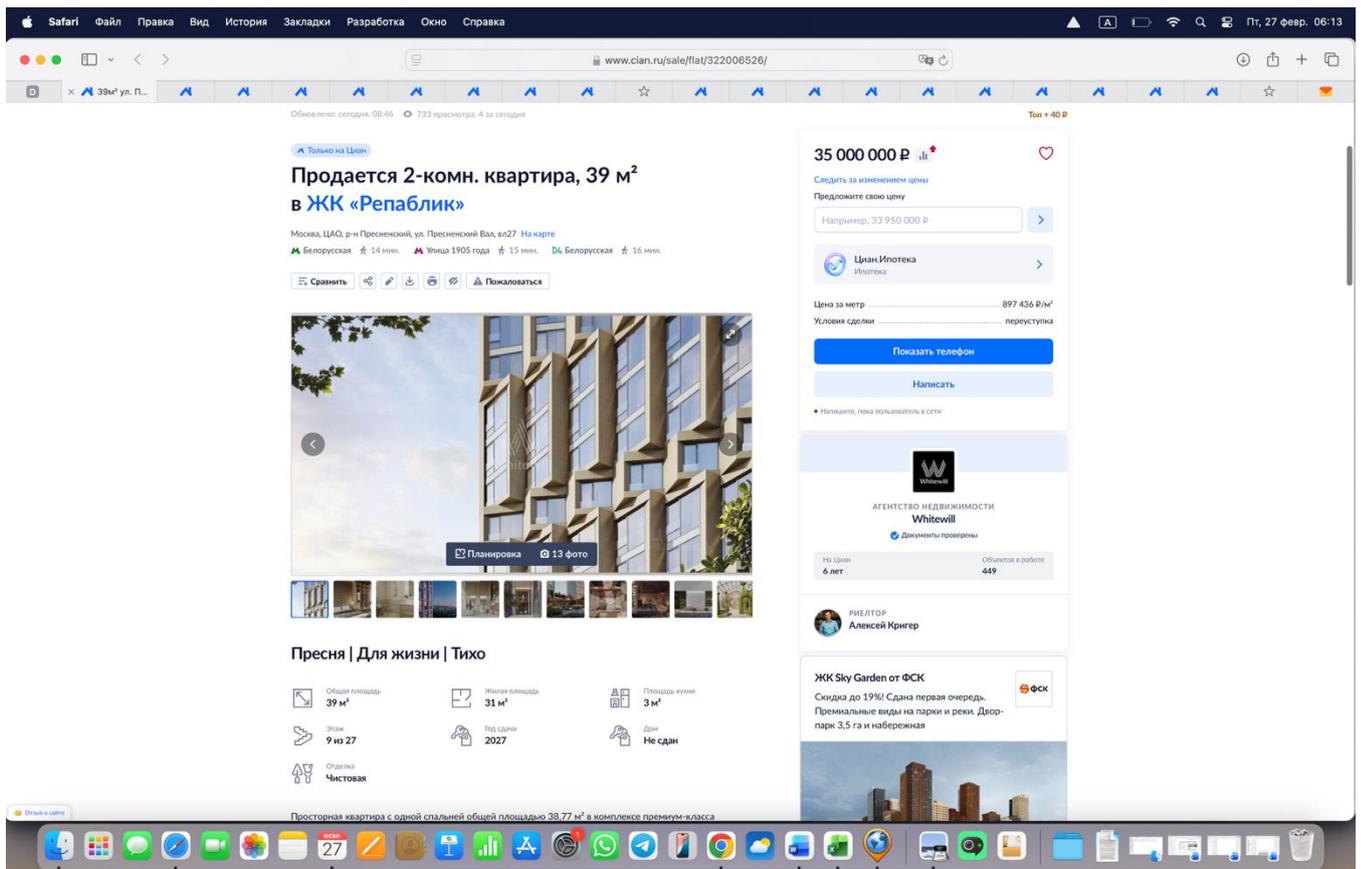
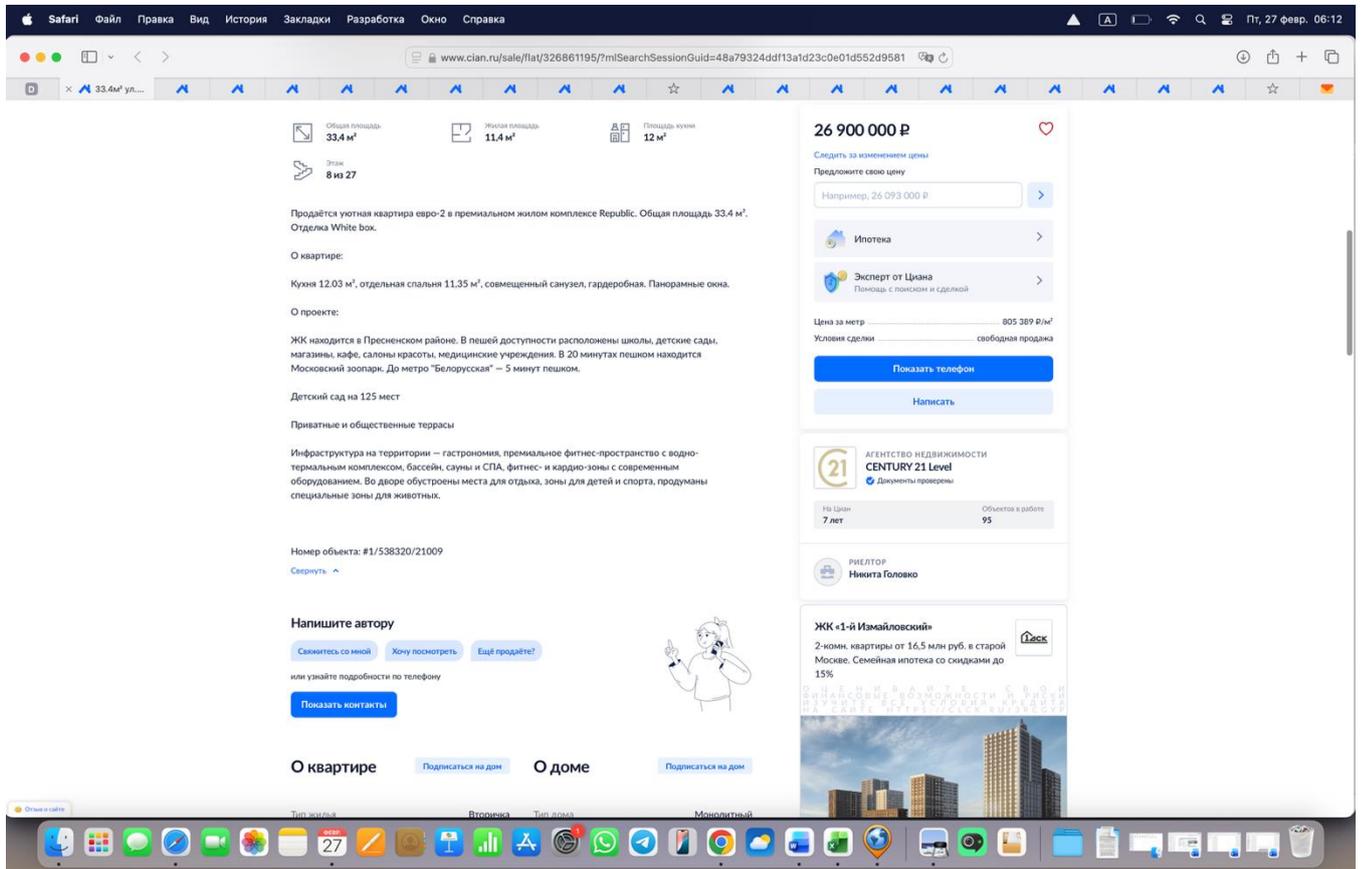
Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

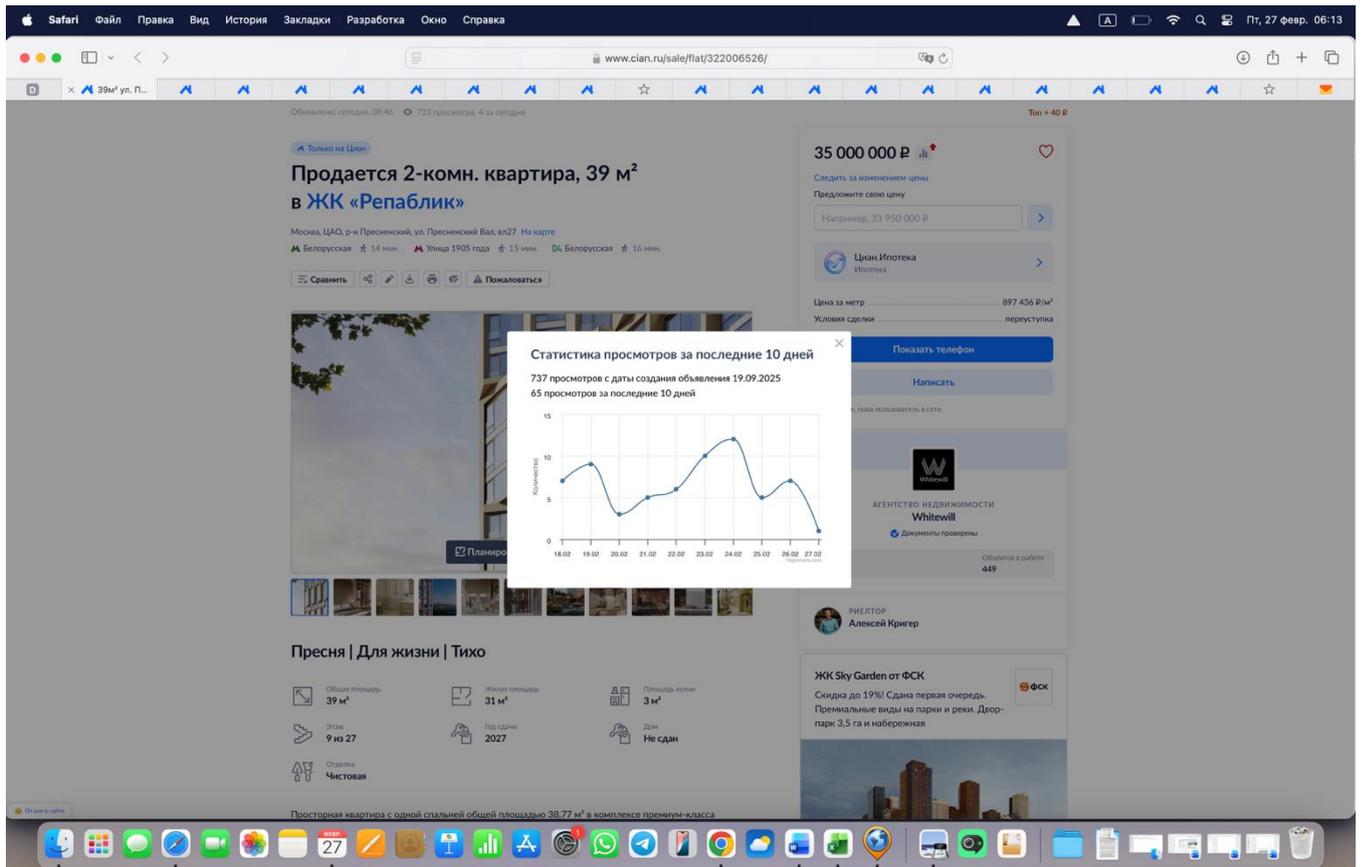
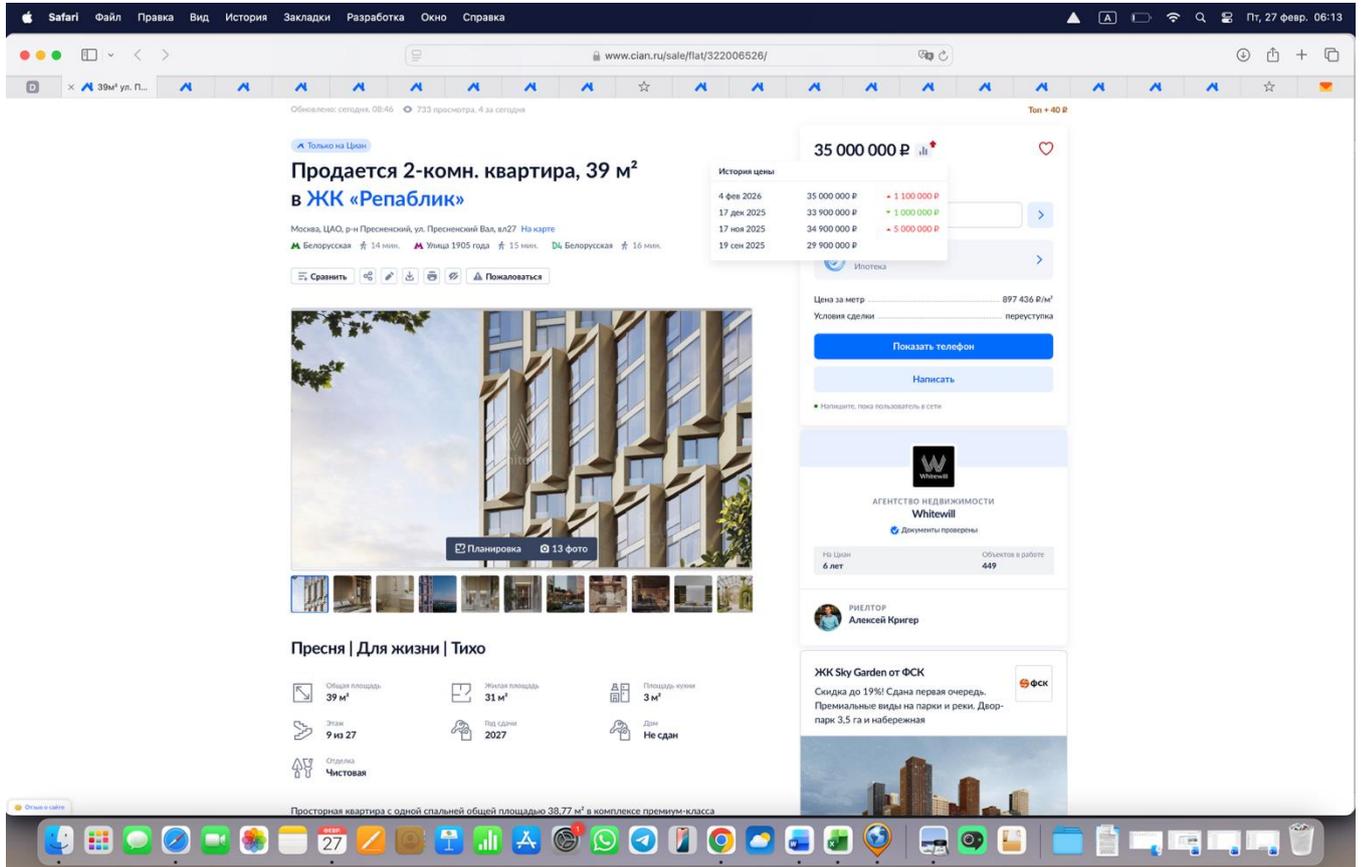
ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Аналоги, использованные в расчётах

Аналоги, использованные для квартир с отделкой white box







Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Разработка | Окно | Справка | Пт, 27 февр. 06:13

www.cian.ru/sale/flat/322006526/

Общая площадь: **39 м²** | Жилая площадь: **31 м²** | Площадь кухни: **3 м²**

Этаж: **9 из 27** | Год сдачи: **2027** | Дом: **Не сдан**

Отделка: **Чистовая**

Просторная квартира с одной спальней общей площадью 38,77 м² в комплексе премиум-класса Republic.

Квартира с предчистой отделкой white box площадью 39 м² расположена на девятом этаже в башне Gold.

Планировка: кухня-гостиная, спальня, ванная комната, гардеробная и прихожая. Из окон открываются виды на тихий внутренний двор.

Ключи в корпусе выдаются в 2027 году. Один собственник. Полная стоимость в договоре, без залога.

Главное о доме. Republic – квартал на Пресне с внутренними бульварами и дворами без машин. Ансамбль современных башен и бережно восстановленные исторические корпуса задают архитектурный рельеф и ощущение города внутри квартала. Фасады играют вертикалями и панорамным остеклением, в интерьерах много света и воздуха. В лобби – натуральный камень, мягкий свет, стовая респлан и террасы с видами во двор. Внутри работают клубные пространства, гастрономический центр и террасы со спа-ритуалами. Во дворах – зеленые, детские и спортивные площадки, вечерами подсветка поддерживает спокойный ритм. Для автомобилей предусмотрели многоуровневый паркинг со спуском на лифте к лобби.

Главное о локации. Жизнь здесь проходит на стыке истории и современности. Прогулки начинаются по Камер-Коллежскому валу и ведут к оживленному гастрономическому центру квартала. Дети ходят в детский сад, расположенный в отреставрированном здании XIX века, а школьники и студенты учатся в ближайших учебных заведениях – от РХТУ имени Менделеева до Первого МГМУ имени Сеченова. Дни удобно заправить в киноластро, спа-центр с бассейном или шопинг-залом. Вечером жители встречаются в ресторанах известных шефов или гуляют по арт-променаду и тизому нижнему бульвару, Московский зоопарк, Планетарий и лучшие театры центра находятся всего в нескольких минутах езды.

Комментарий эксперта. Меня зовут Алексей Кригер – брокер компании WhiteWill. Я отвечаю за продажу этого лота. Свяжитесь со мной, чтобы получить расширенную презентацию, большие фотографии или договориться о просмотре. Могу провести экскурсию по локации и познакомить вас с этим домом.

ID 307 847.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[У вас есть скидка?](#) | [Хочу посмотреть](#) | [Связаться со мной](#)

35 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 950 000 Р

Циан.Ипотека

Цена за метр: 897 436 Р/м²

Условия сделки: переступаю

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ WhiteWill

Риелтор Алексей Кригер

ЖК Sky Garden от ФСК

Скидка до 19%! Сдана первая очередь. Премальные виды на парк и реки. Двор-парк 3.5 га и набережная

Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Разработка | Окно | Справка | Пт, 27 февр. 06:13

www.cian.ru/sale/flat/302959970/

Обновлено: 4 нед. 09:38 | 307 просмотров, 3 за сегодня

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 50 м² в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к2.1 | На карте

Белорусская 10 мин. | Белорусская 13 мин. | Улица 1905 года 16 мин.

Посмотреть ещё 1

Сравнить | Показать

1BR № 247 49.78 м²

ЭТАЖ 8 / СЕКЦИЯ 8 | Планировка

Общая площадь: **50 м²** | Этаж: **8 из 23** | Год сдачи: **2026**

Дом: **Не сдан**

Я- СОБСТВЕННИК! СДАЧА этот год 2025

Продаю однушку, 50 метров, 8 этаж с ТЕРАССОЙ. Отделка WhiteBox

Корпус Reds

Не в ипотеке! Брали рассрочку от застройщика.

49 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 48 015 000 Р

Циан.Ипотека

Цена за метр: 990 000 Р/м²

Условия сделки: переступаю

Ипотека: возможна

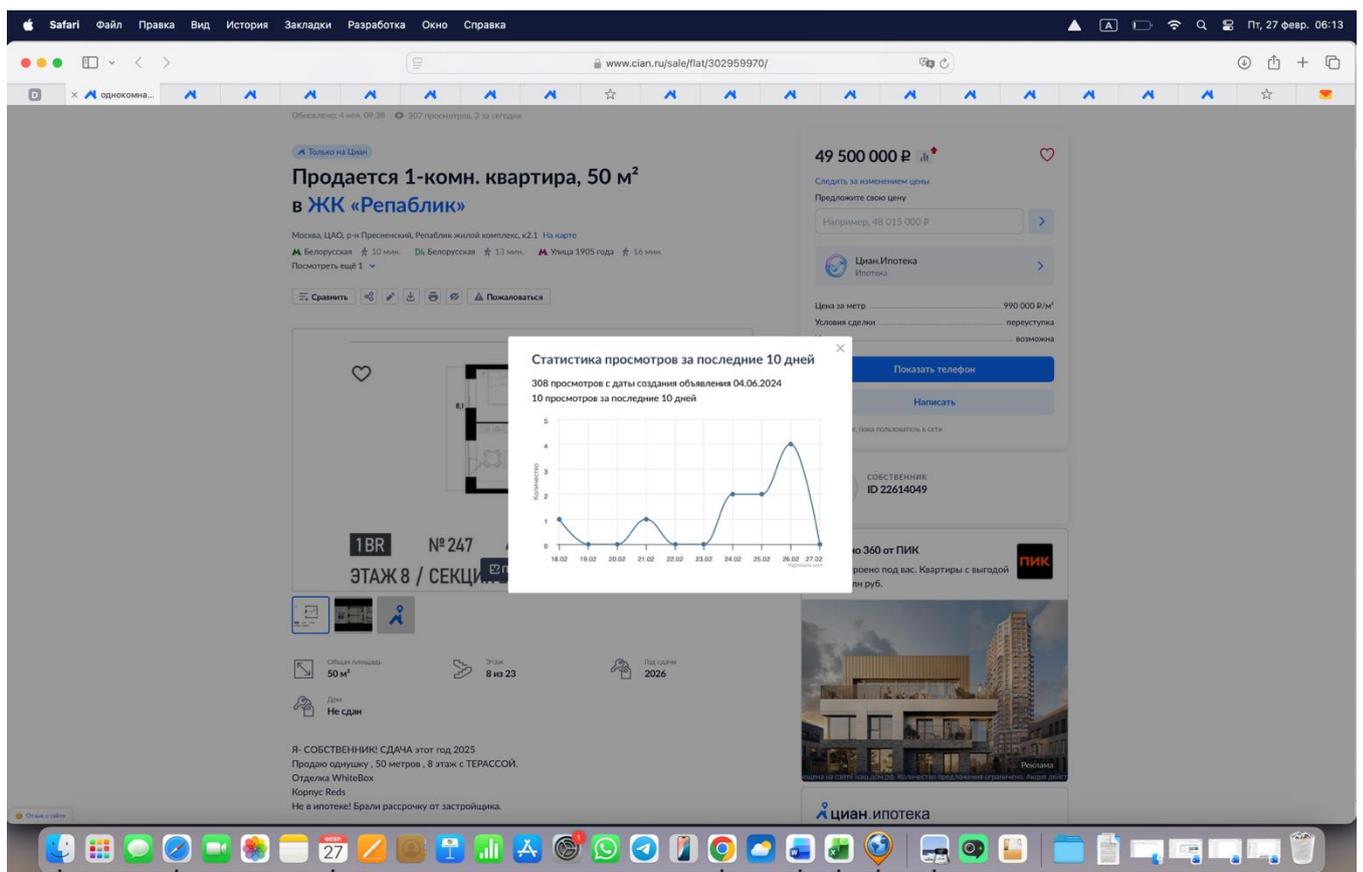
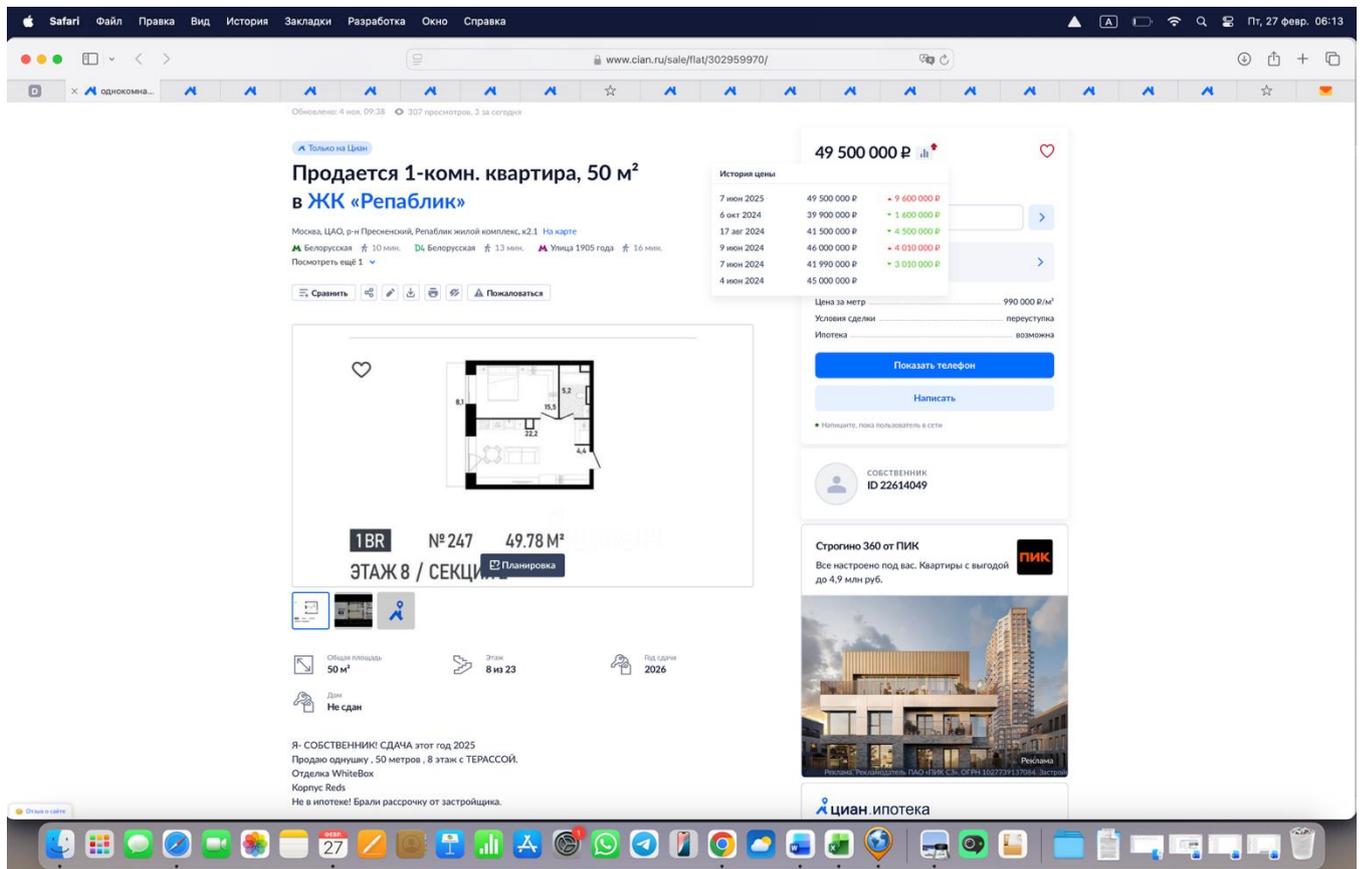
Показать телефон

Написать

СОВСЕТНИК ID 22614049

Строгий 360 от ПИК

Все настроено под вас. Квартиры с выгодой до 4,9 млн руб.



1BR № 247 49.78 М²
ЭТАЖ 8 / СЕКЦИЯ Планировка

Общая площадь: **50 м²** | Этаж: **8 из 23** | Год сдачи: **2026**
 Дем: **Не сдан**

Я- СОБСТВЕННИК! СДАЧА этот год 2025
 Продаю однушку, 50 метров, 8 этаж с ТЕРАССОЙ.
 Отделка WhiteBox
 Корпус Reds
 Не в ипотеке! Брали рассрочку от застройщика.

Нapiшите автору
 У вас есть скидка? | Хочу посмотреть | Связаться со мной
 или узнайте подробности по телефону
 Показать контакты

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

Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитный
Общая площадь	50 м²		
Балкон/лоджия	1 балкон		

Расположение

49 500 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 48 015 000 Р

Циан.Ипотека
 Цена за метр: 990 000 Р/м²
 Условия сделки: переступаю
 Ипотека: возможна

Показать телефон
 Написать

Собственник ID 22614049

Строгино 360 от ПИК
 Все настроено под вас. Квартиры с выгодой до 4.9 млн руб.

циан.ипотека
 Один запрос в 9 банков

Обновлено сегодня, 09:14 | 138 просмотров, нет за сегодня

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 38,44 м²
в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27к5 На карте
 Белорусская 14 мин. | Улица 1905 года 15 мин. | Д4 Белорусская 16 мин.
 Транспортная доступность 7,1 из 10 Подробнее

Сравнить | Поделиться | Подписаться

РЕПАБЛИК ПРЕСНЯ

ЭТАЖ: **12**
 ПЛОЩАДЬ: **38,44 м²**
 КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ: **1**

Планировка | 2 фото

Февральская выгода — до 26%

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
38,44 м²	14 м²	15,8 м²
Этаж	Год сдачи	Дем
12 из 33	2027	Не сдан

37 573 400 Р

Циан.Ипотека
 Цена за метр: 977 456 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика
 Связаться с застройщиком, пока он онлайн

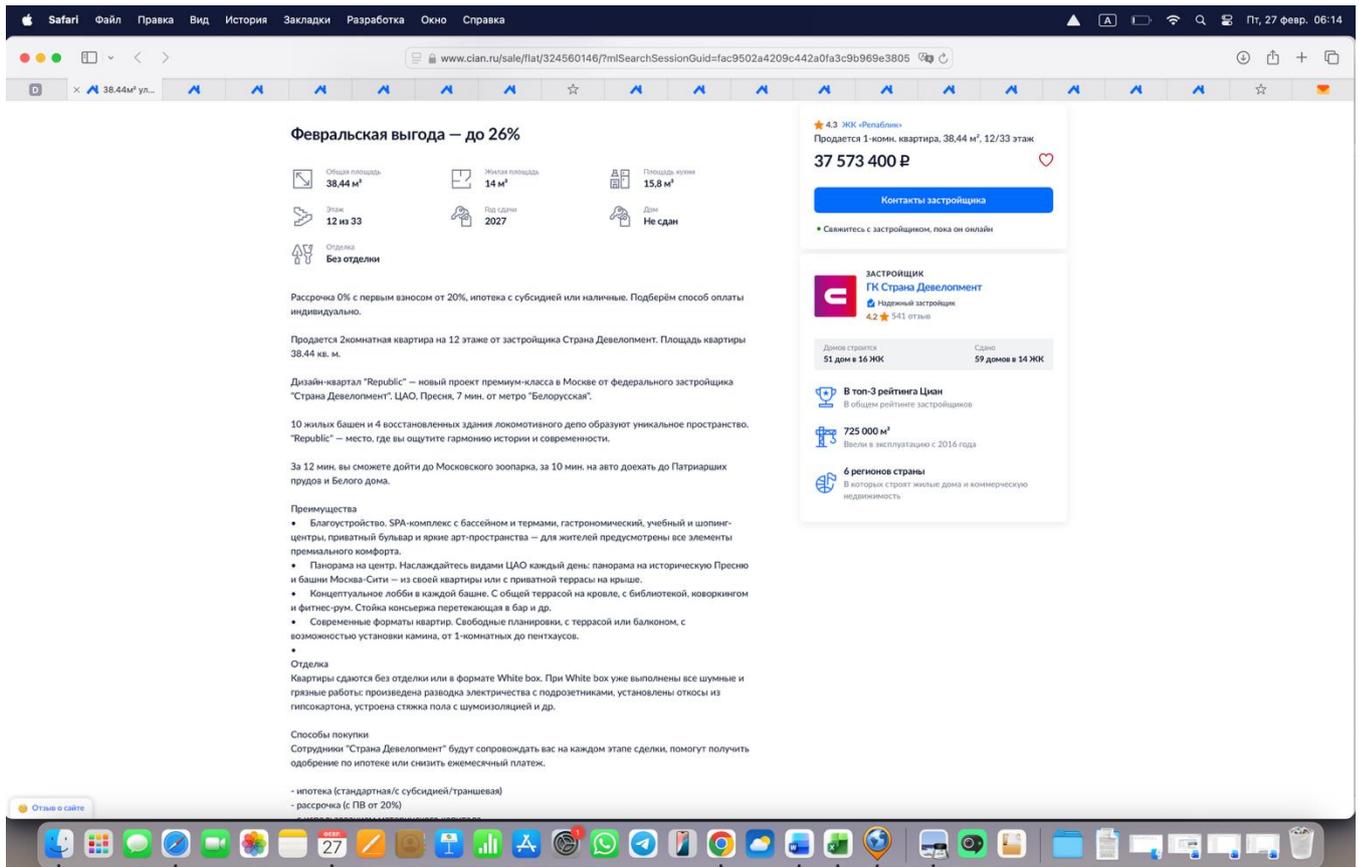
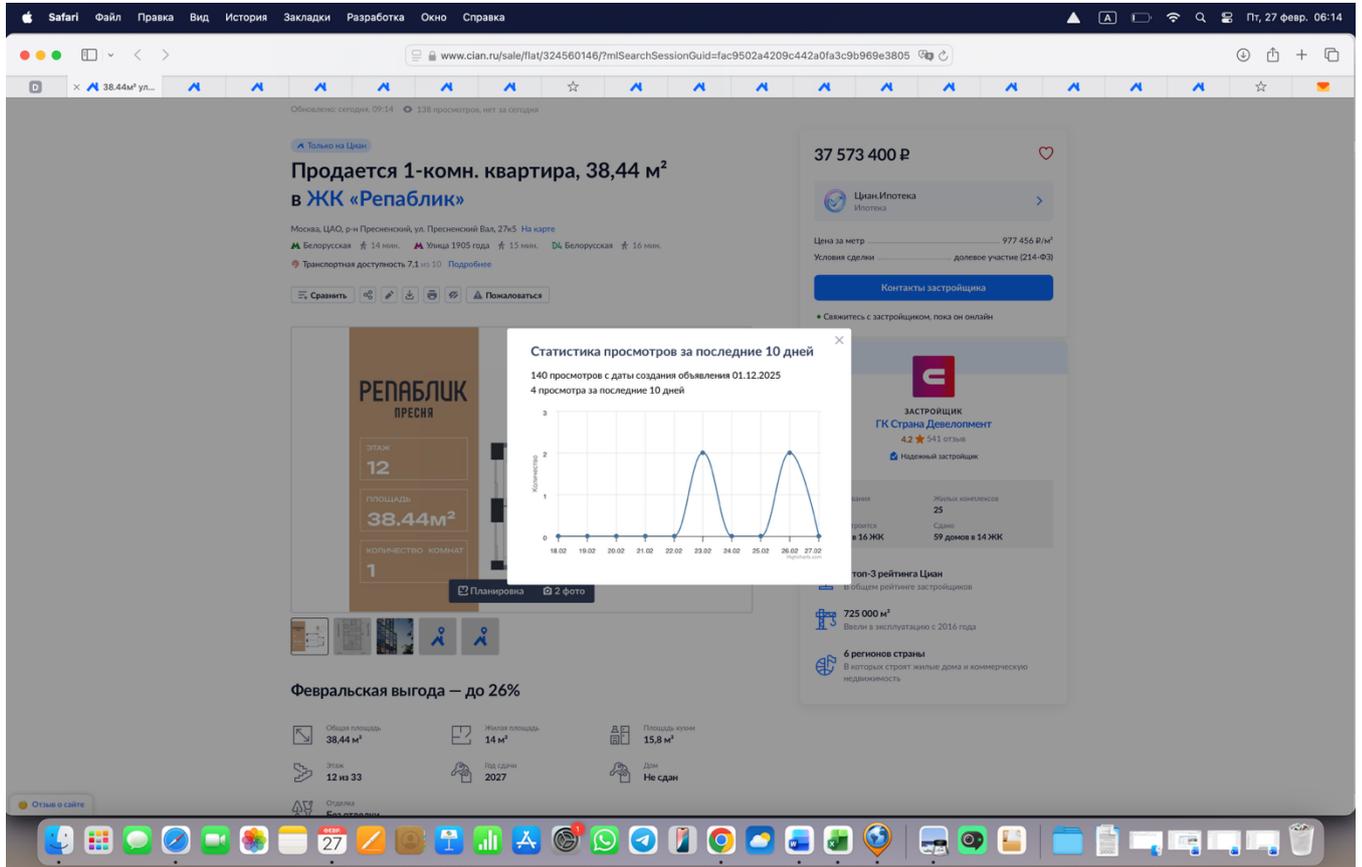
ЗАСТРОЙЩИК
ГК Страна Девелопмент
 4.2 ★ 541 отзыв
 Надежный застройщик

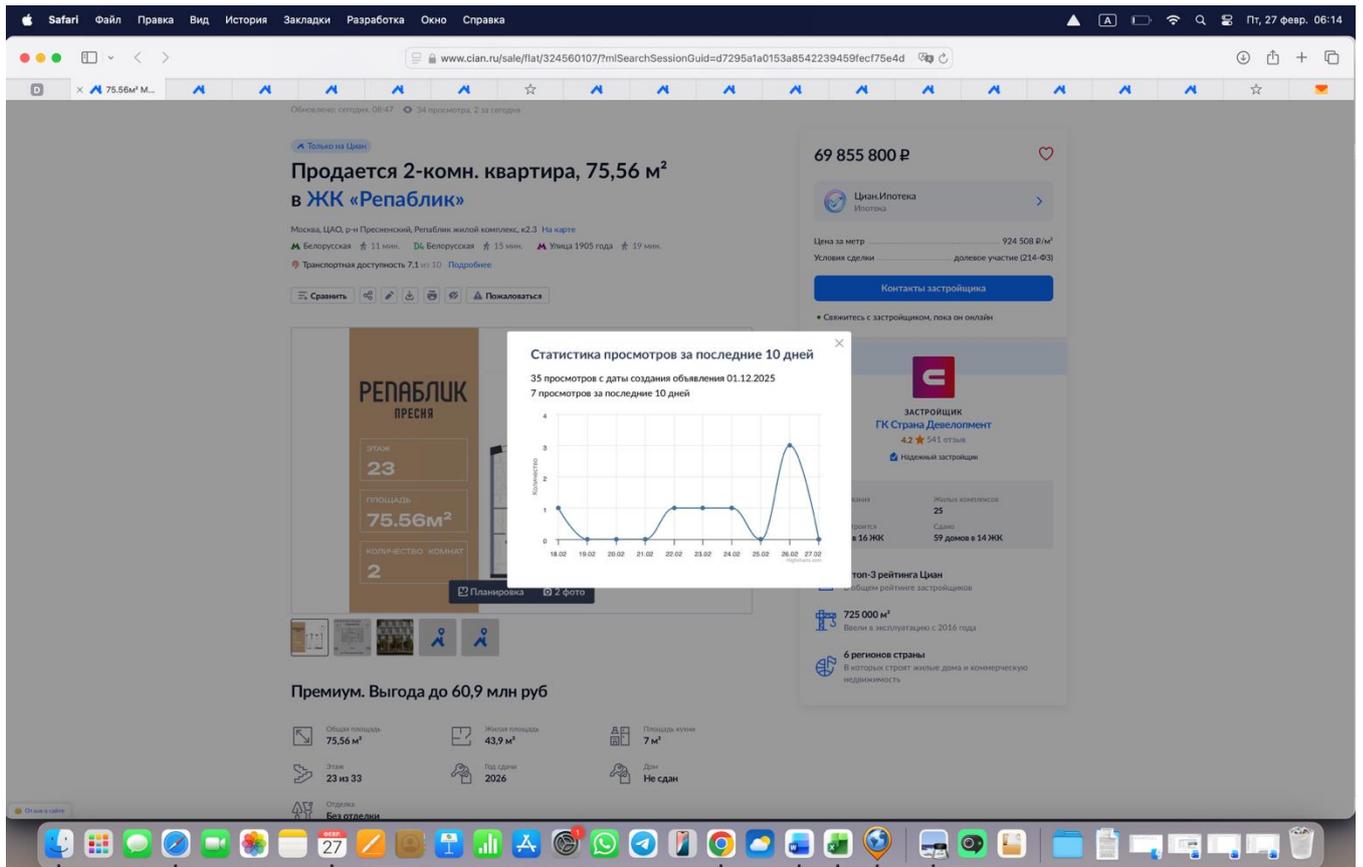
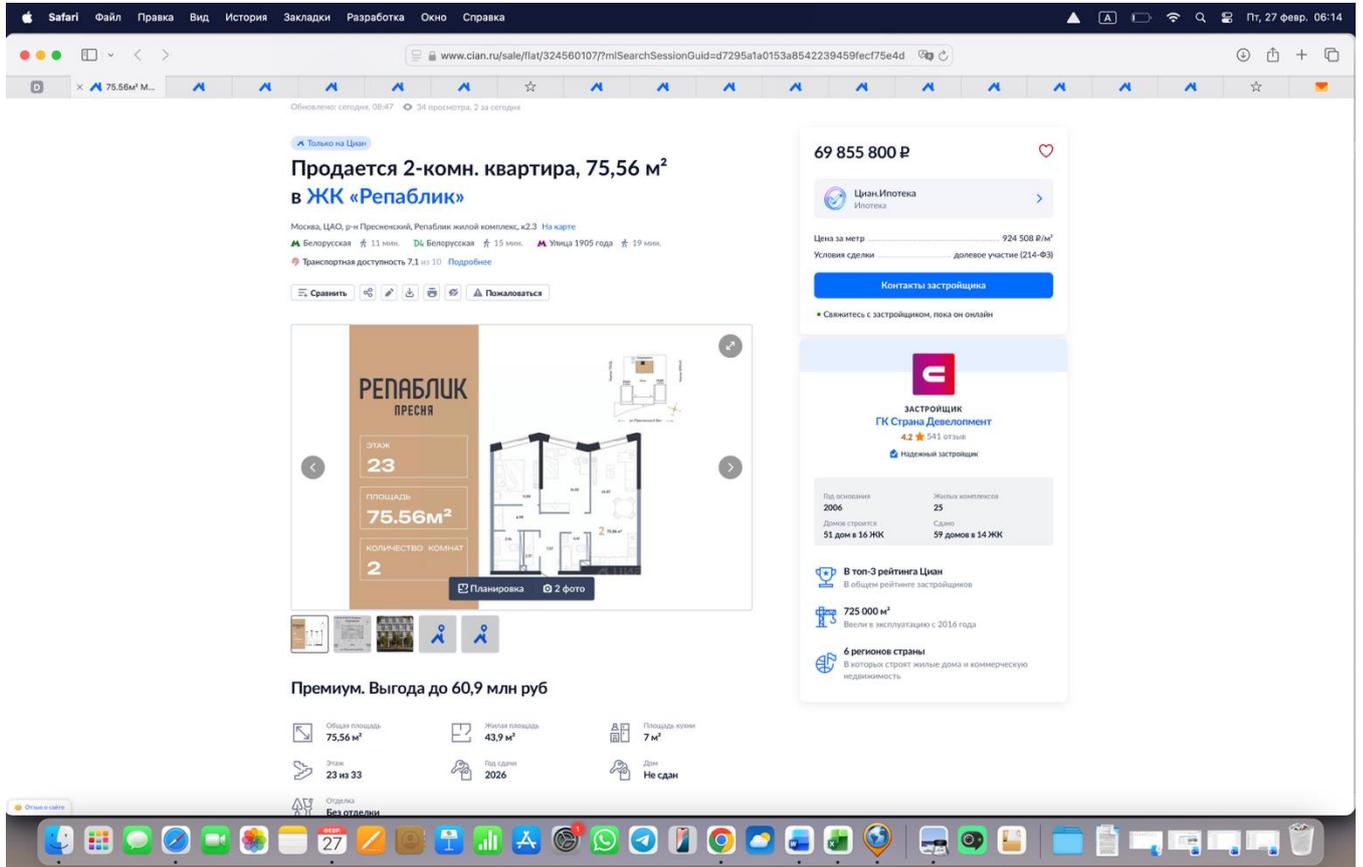
Под. основание: 2006 | Жилых комплексов: 25
 домов строится: 51 | Сдано: 59 домов в 14 ЖК

В топ-3 рейтинга Циан
 В общем рейтинге застройщиков

725 000 м²
 Ввели в эксплуатацию с 2016 года

6 регионов страны
 В которых строят жилые дома и коммерческую недвижимость





www.cian.ru/sale/flat/324560107?mlSearchSessionGuid=d7295a1a0153a8542239459fec7f75e4d

Премиум. Выгода до 60,9 млн руб

Общая площадь: 75,56 м² | Жилая площадь: 43,9 м² | Площадь кухни: 7 м²

Этаж: 23 из 33 | Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан

Студия: Без отделки

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

Продается Экономная квартира на 23 этаже от застройщика Страна Девелопмент. Площадь квартиры 75.56 кв. м.

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

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

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

Преимущества

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

Отделка
Квартиры сдаются без отделки или в формате White box. При White box уже выполнены все шумные и грязные работы: произведена разводка электричества с подрозетниками, установлены откосы из гипсокартона, устроена стяжка пола с шумоизоляцией и др.

Способы оплаты
Сотрудники "Страна Девелопмент" будут сопровождать вас на каждом этапе сделки, помогут получить одобрение по ипотеке или свезти ежемесячный платеж.

- ипотека (стандартная/с субсидией/трансшева)
- рассрочка (с ПВ от 20%)
- с использованием материнского капитала

4.3 ЖК «Републик»
Продается 2-комн. квартира, 75,56 м², 23/33 этаж
69 855 800 Р

Контакты застройщика

Застройщик: ГК Страна Девелопмент
Надежный застройщик
4.2 ★ 541 отзыв

Домов строится: 51 дом в 16 ЖК | Сано: 59 домов в 14 ЖК

В топ-3 рейтинга ЦИЭН
В общем рейтинге застройщиков

725 000 м²
Ввели в эксплуатацию с 2016 года

4 регионов страны
В которых строят жилье дома и коммерческую недвижимость

www.cian.ru/sale/flat/308397483/

Обновлено: 2 фев. 13:28 | 461 просмотр, 3 закладки

Только на ЦИЭН

Продается 2-комн. квартира, 69,34 м²

в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к2.2. На карте

Белорусская 10 мин. | Белорусская 13 мин. | Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить | Планировка | 14 фото

Общая площадь: 69,34 м² | Этаж: 4 из 26 | Год сдачи: 2026

Дом: Не сдан | Студия: Без отделки

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В КОМПЛЕКСЕ!
2-комнатная квартира в ЖК Премиум-класса Republic (Републик)
общая площадь - 69.34 м
этажность - 4/26
ТОП виды из окон!
СТАВКА ЗАДАТЬ ВОУ

56 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 54 320 000 Р

Циэн.Ипотека
Ипотека

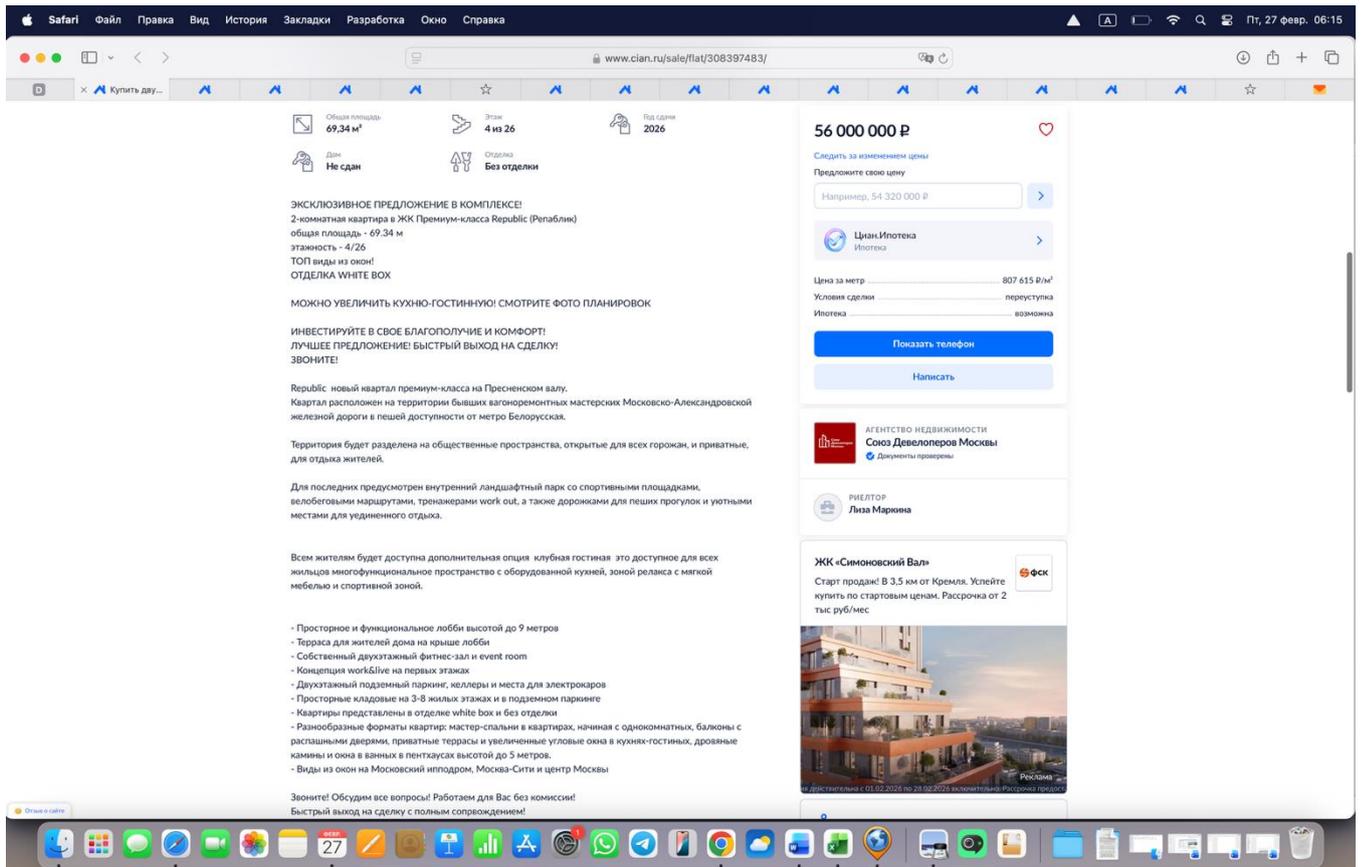
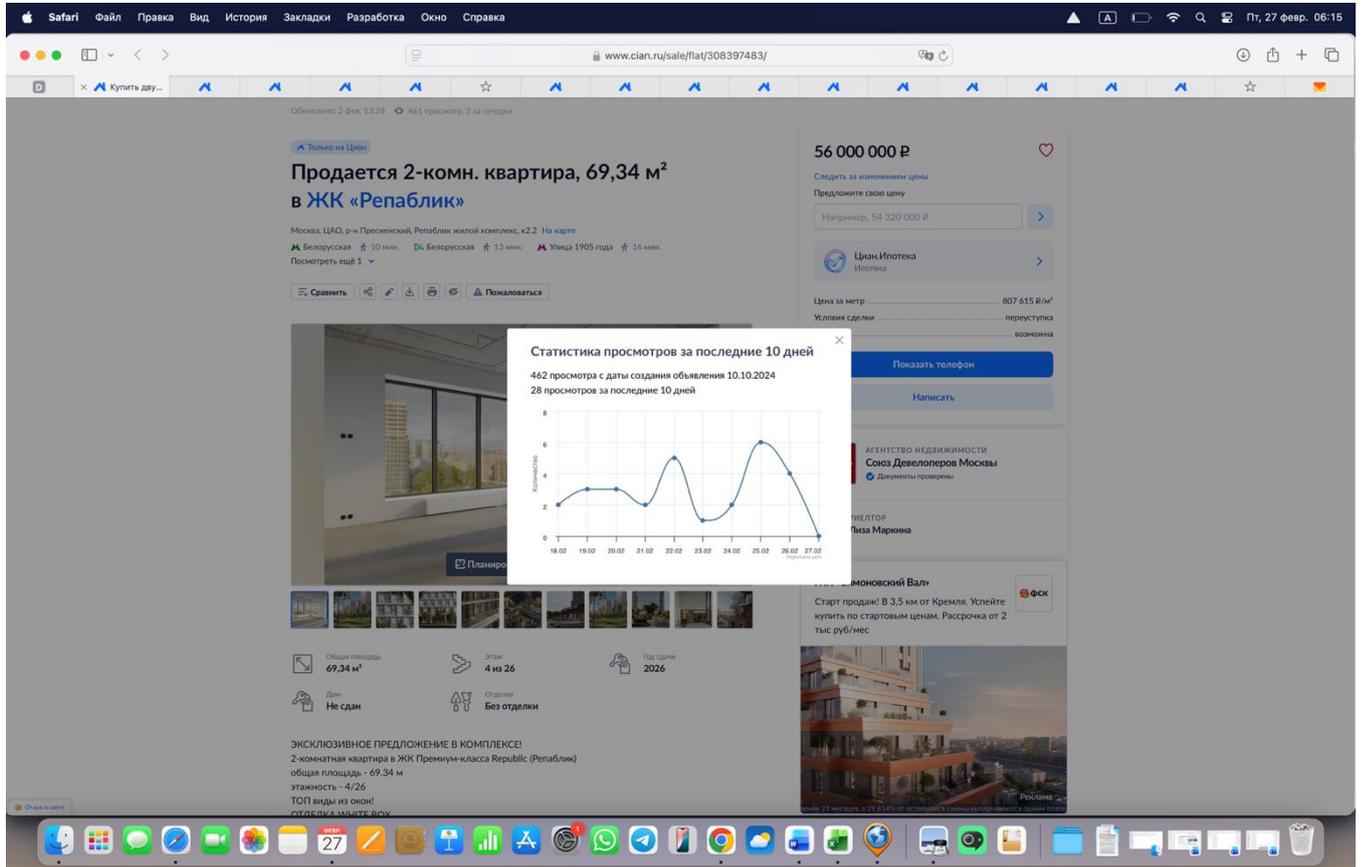
Цена за метр: 807 615 Р/м²
Условия сделки: переступаю
Ипотека: возможна

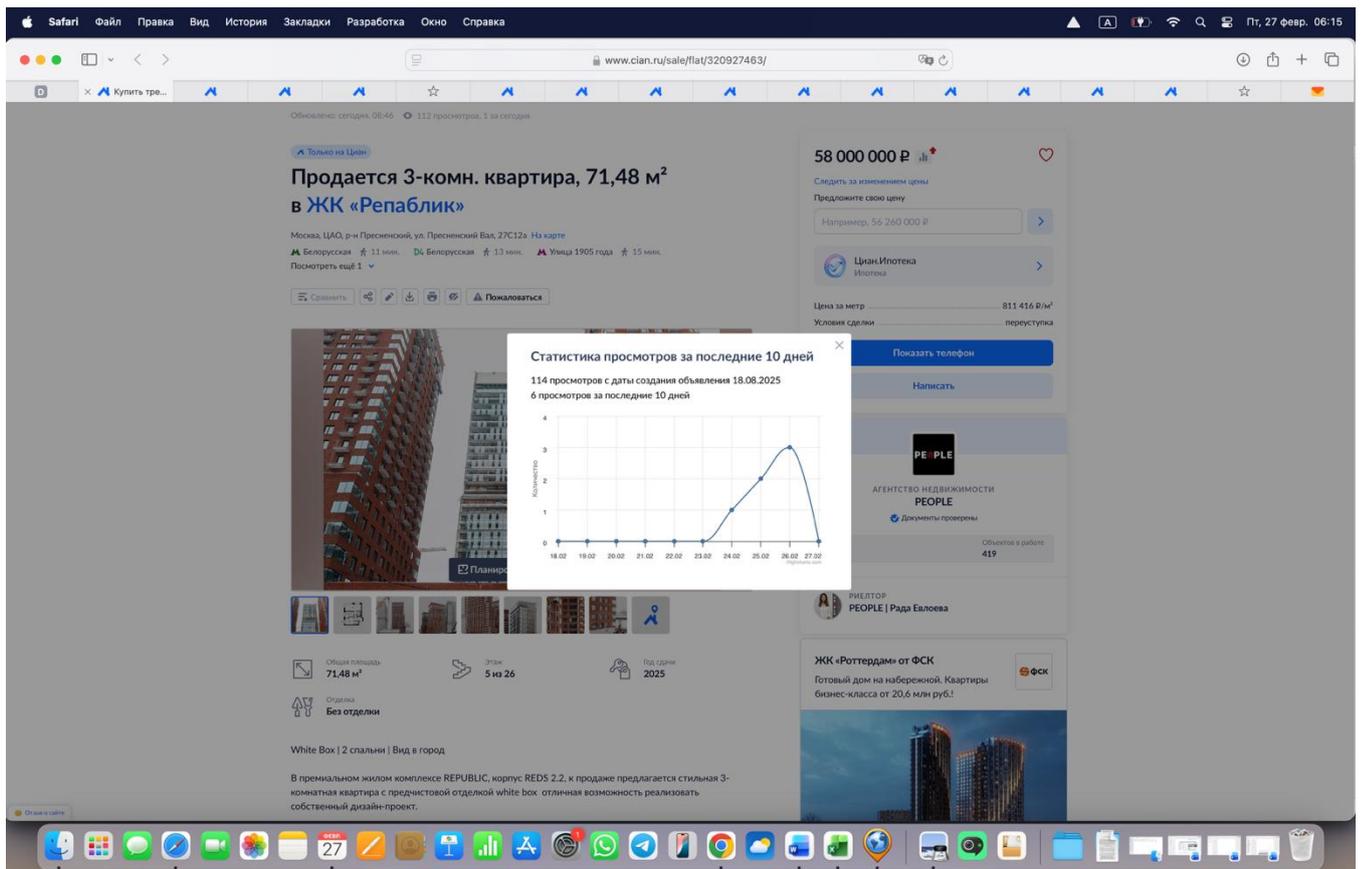
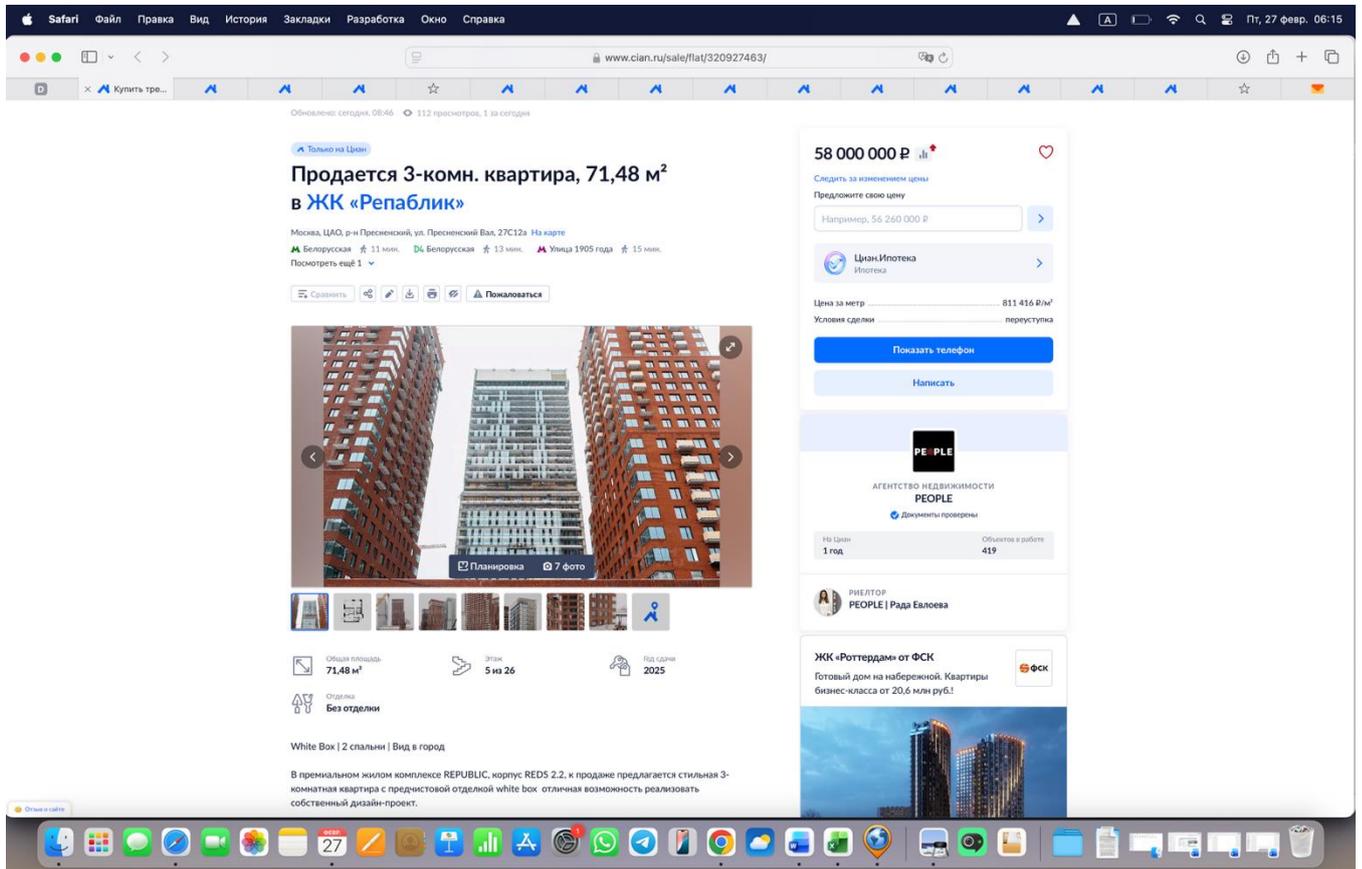
Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Союз Девелоперов Москвы
Документы проверены

РИЕЛТОР
Лиза Маркина

ЖК «Симоновский Вал»
Старт продаж! В 3,5 км от Кремля. Успейте купить по стартовому ценам. Рассрочка от 2 тыс. руб/мес





Обновлено: сегодня, 08:46 | 112 просмотров, 1 за сегодня

Продается 3-комн. квартира, 71,48 м² в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С12а На карте

Белорусская 13 мин. | Белорусская 13 мин. | Улица 1905 года 15 мин.

Посмотреть ещё 1

Сравнить | Поделиться | Пожаловаться

58 000 000 Р

История цены

5 мая 2025	58 000 000 Р	+ 1 000 000 Р
18 авг 2025	57 000 000 Р	

Циан Ипотека

Цена за метр: 811 416 Р/м²
Условия сделки: переступа

Показать телефон

Написать

PEOPLE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

На Циан: 1 год | Объектов в работе: 419

РИЕЛТОР
PEOPLE | Рада Евлеева

ЖК «Роттердам» от ФСК
Готовый дом на набережной. Квартиры бизнес-класса от 20,6 млн руб!

Общая площадь: 71,48 м² | Этаж: 5 из 26 | Год сдачи: 2025

Статус: Без отделки

White Box | 2 спальни | Вид в город

В премиальном жилом комплексе REPUBLIC, корпус REDS 2.2, к продаже предлагается стильная 3-комнатная квартира с предчистовой отделкой white box отличная возможность реализовать собственный дизайн-проект.

Общая площадь: 71,48 м² | Этаж: 5 из 26 | Год сдачи: 2025

Статус: Без отделки

White Box | 2 спальни | Вид в город

В премиальном жилом комплексе REPUBLIC, корпус REDS 2.2, к продаже предлагается стильная 3-комнатная квартира с предчистовой отделкой white box отличная возможность реализовать собственный дизайн-проект.

О КВАРТИРЕ:

Площадь: 71,48 м² | Этаж: 5

Отделка white box готовность к чистовой отделке: выровненные стены, пол, подведенные коммуникации

Она выходит на Пресненский Вал городская динамика в панораме вашего окна

ПЛАНИРОВОЙ ПРЕДУСМОТРЕНО: 2 изолированные спальни Просторная кухня-гостиная центр жизни и общеная 2 санузла удобство для всей семьи Балкон 0,83 м²

О КОМПЛЕКСЕ:

ЖК Republic это премиальный уровень жизни, где историческое наследие встречается с современными архитектурными решениями:

- Закрытый ландшафтный парк с беговыми и велодорожками, спортивными площадками и зонами отдыха.
- Клубный формат жизни: клубная гостиная с кухней и зоной отдыха, панорамная терраса на крыше лобби.
- Двухэтажный фитнес-зал и event goop тренировки и мероприятия без выхода из дома.
- Просторные кладовые и места для хранения на этажах и в подземном паркинге.
- Двухуровневый подземный гараж с местами для электромобилей.
- Гастрономический центр и шопинг-аллея.
- Премиальные термы с бассейном и СПА.
- Камерный кинотеатр и арт-пространства.
- Приватный детский сад.

ИНФРАСТРУКТУРА:

Пресненский район — это сердце Москвы, где динамика мегаполиса сочетается с комфортом премиального уровня. Здесь каждый найдёт своё: элитные рестораны, зелёные парки, престижные школы и удобную транспортную инфраструктуру.

Удобство для жизни

- Лучшие школы Москвы: Гимназия 2030, Лицей ВШЭ, школы "Президент", CIS Russia.
- Детские сады с углублённым изучением языков и творческими программами.
- ТРЦ "Афимолл Сити" с люксовыми магазинами, ресторанами и кинотеатрами.

Места для отдыха

- Парк Красная Пресня с прудами, зонами для пикника и велодорожками.
- Сад Аварум — уютное место в центре с фонтаном и вековыми деревьями.
- Екатерининский парк с просторными аллеями для прогулок.
- Купальные заведения

Сделать за изменение цены

Предложите свою цену

Например, 56 260 000 Р

Циан Ипотека

Цена за метр: 811 416 Р/м²
Условия сделки: переступа

Показать телефон

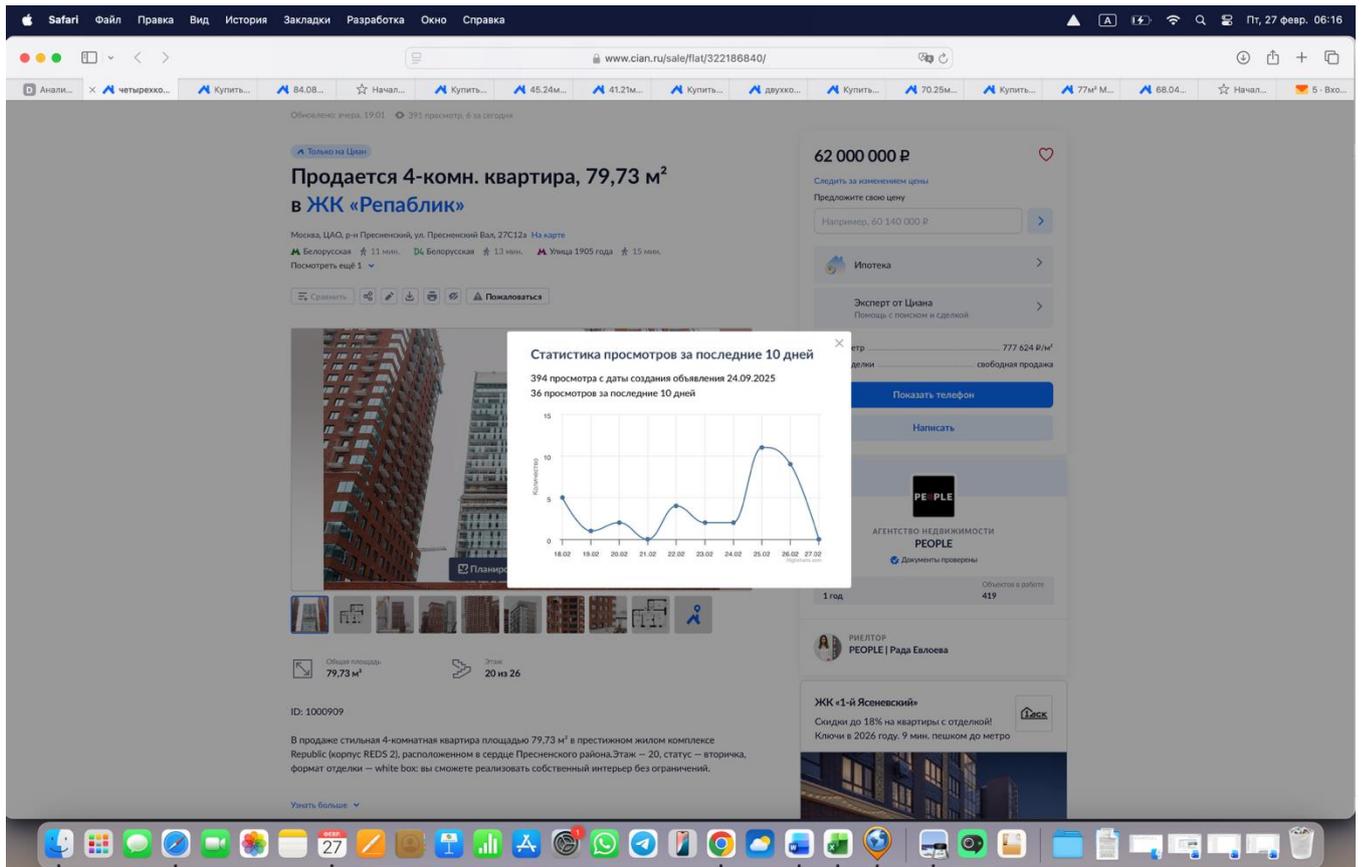
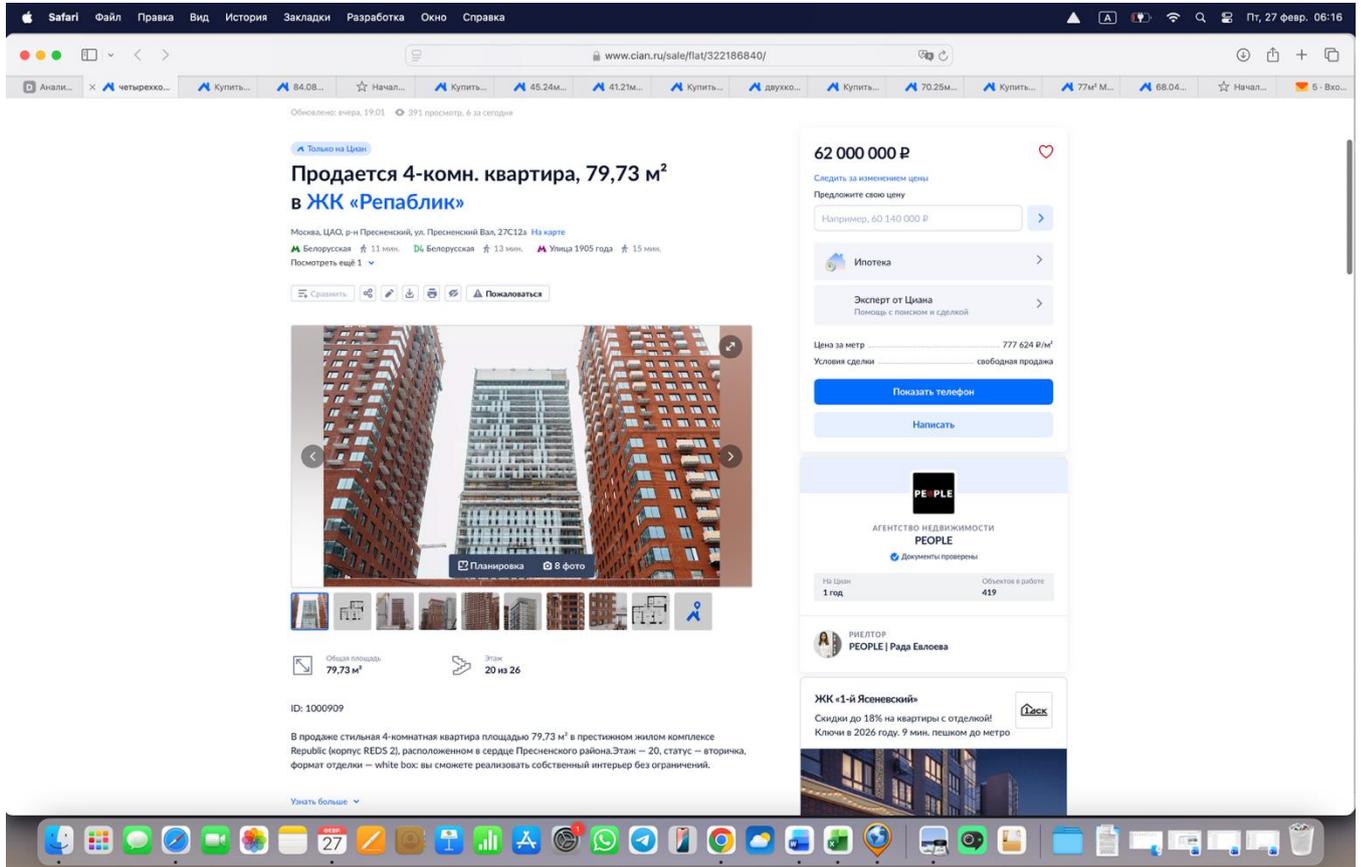
Написать

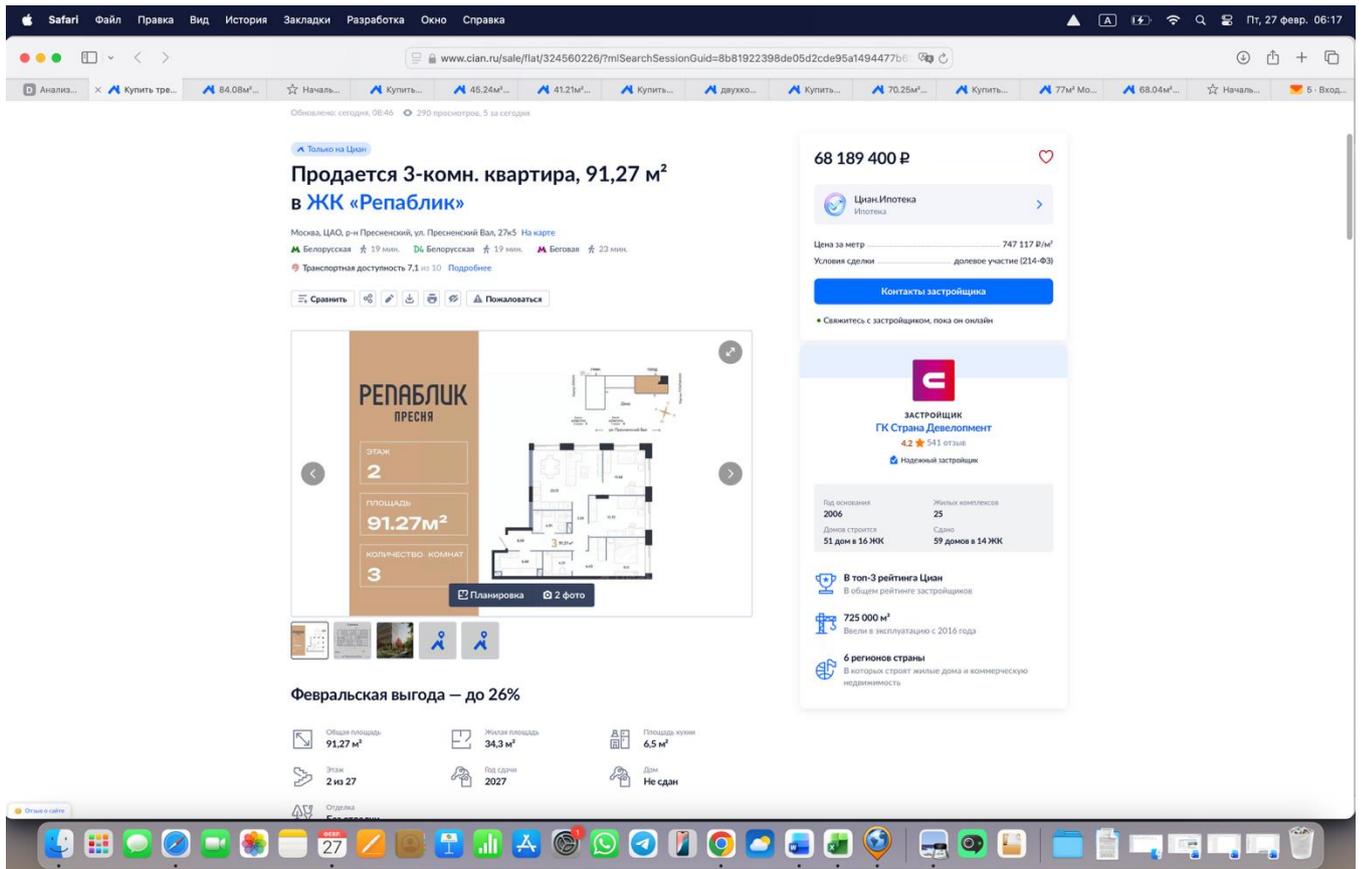
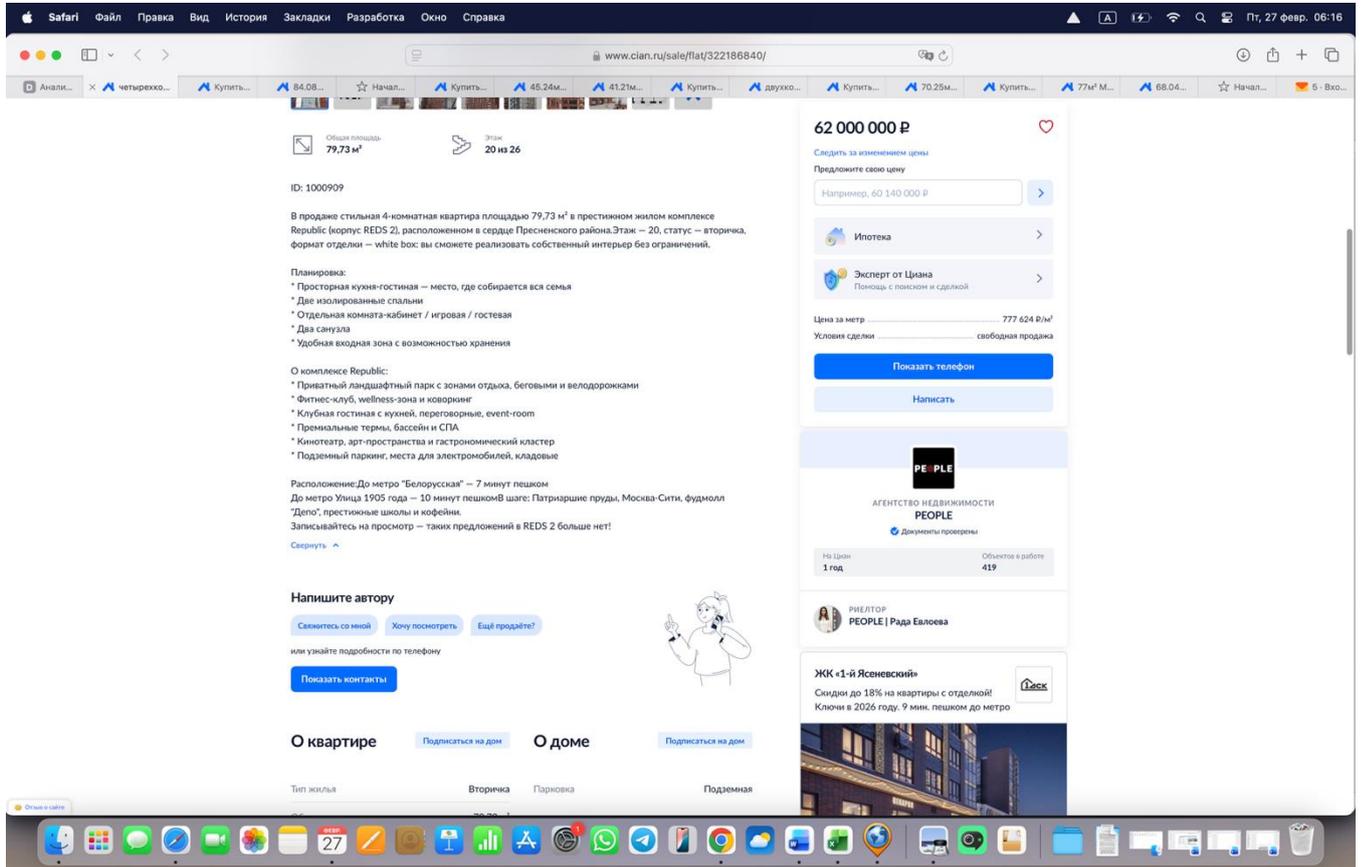
PEOPLE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

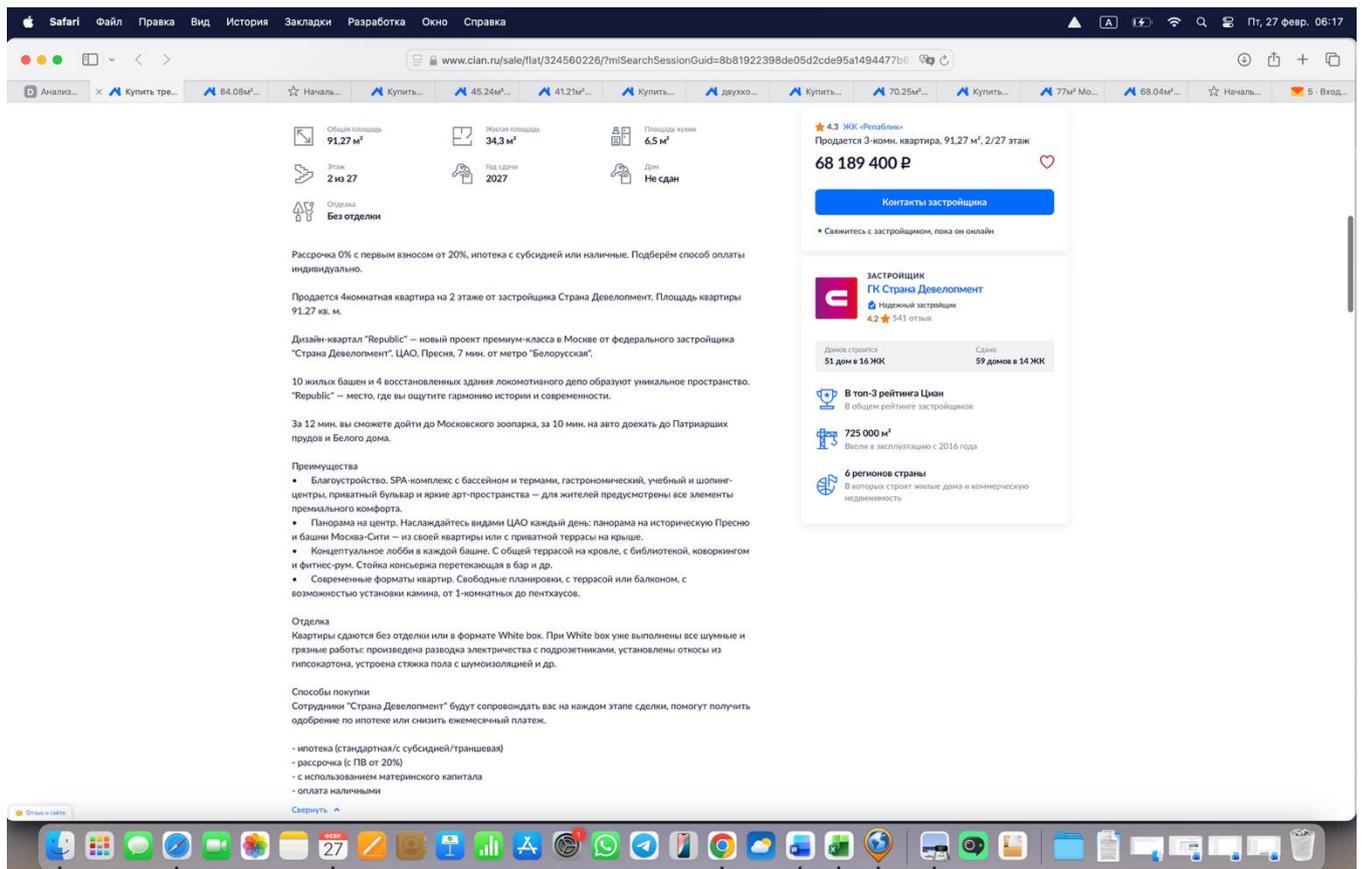
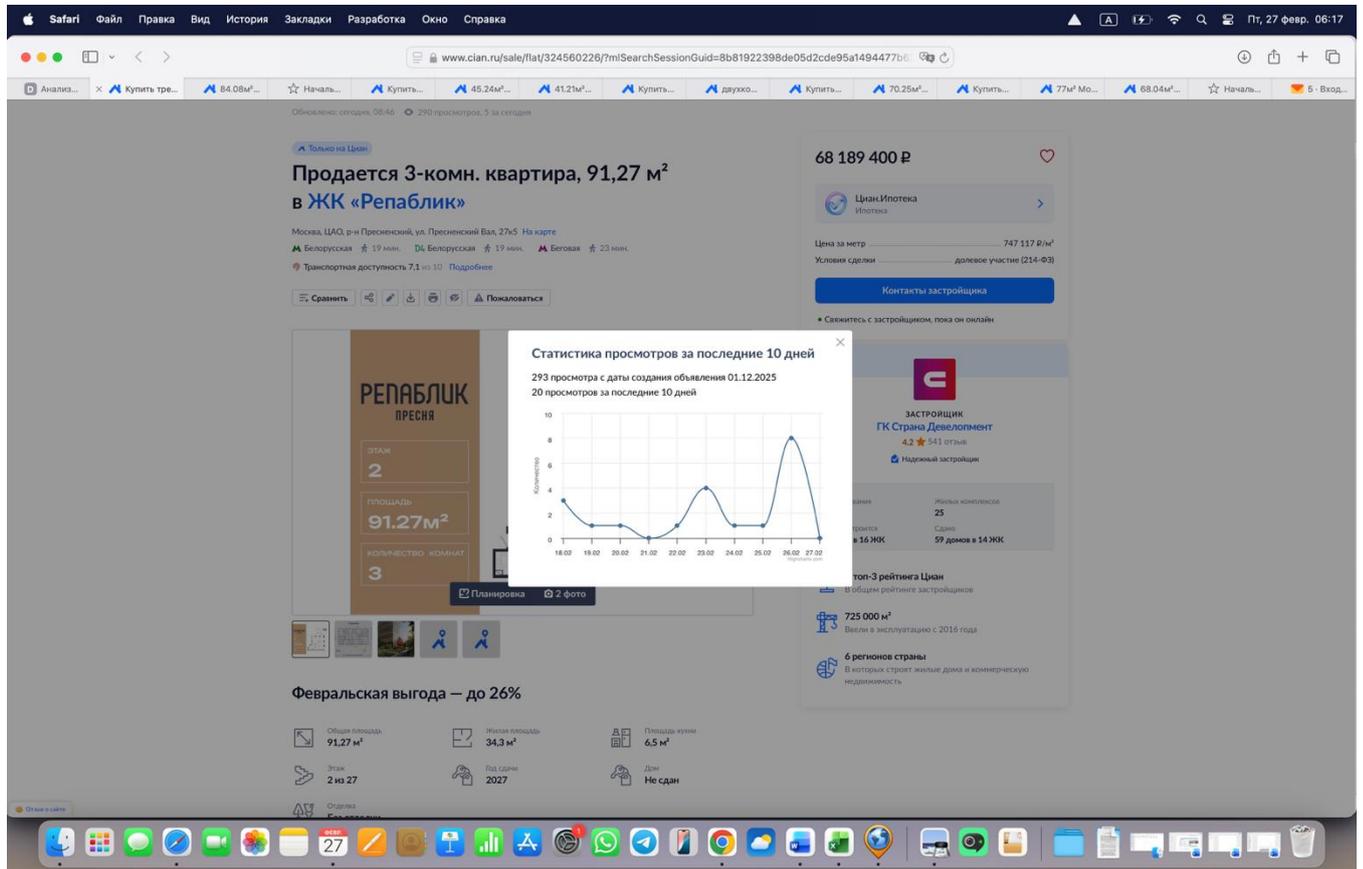
На Циан: 1 год | Объектов в работе: 419

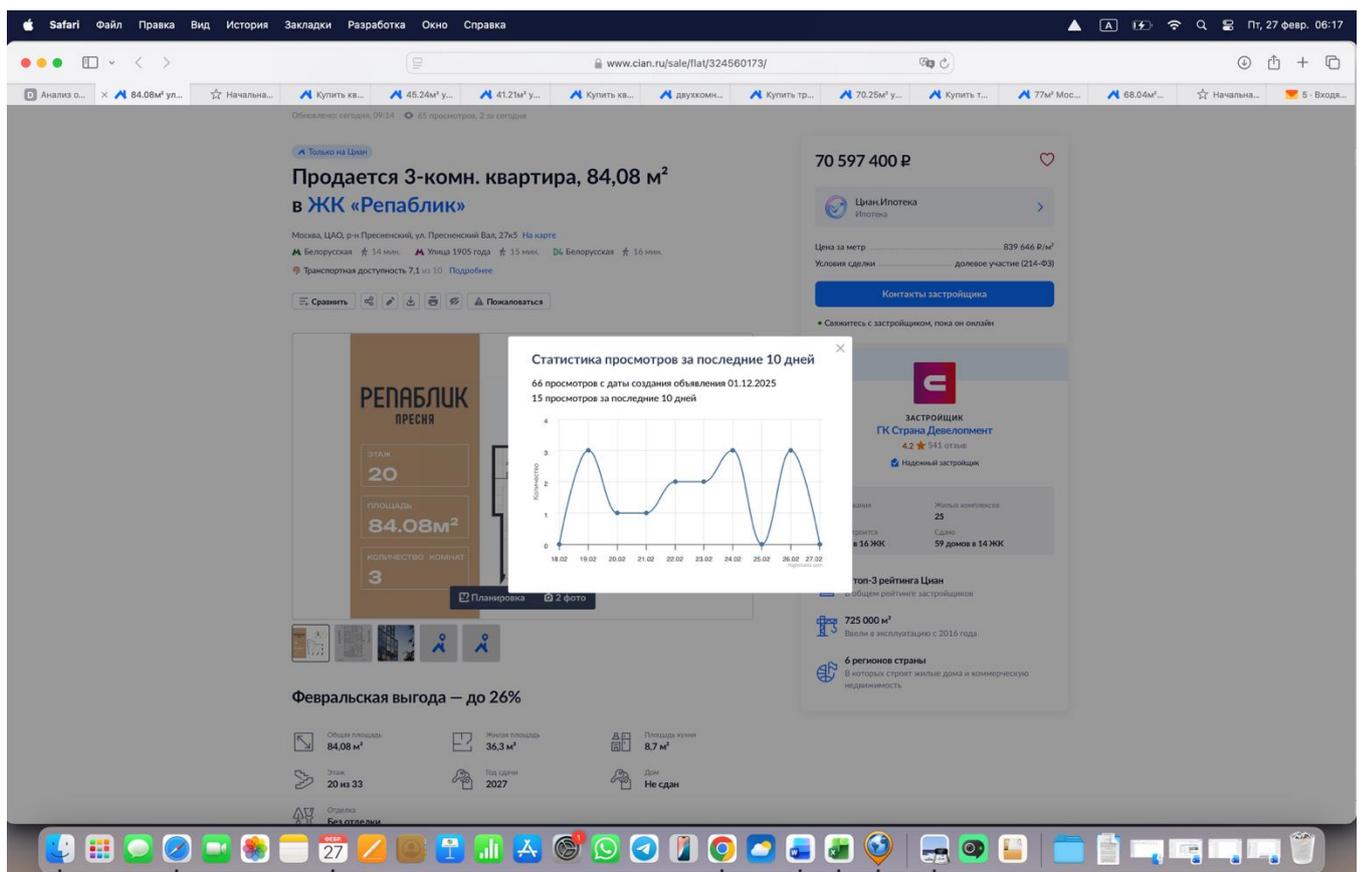
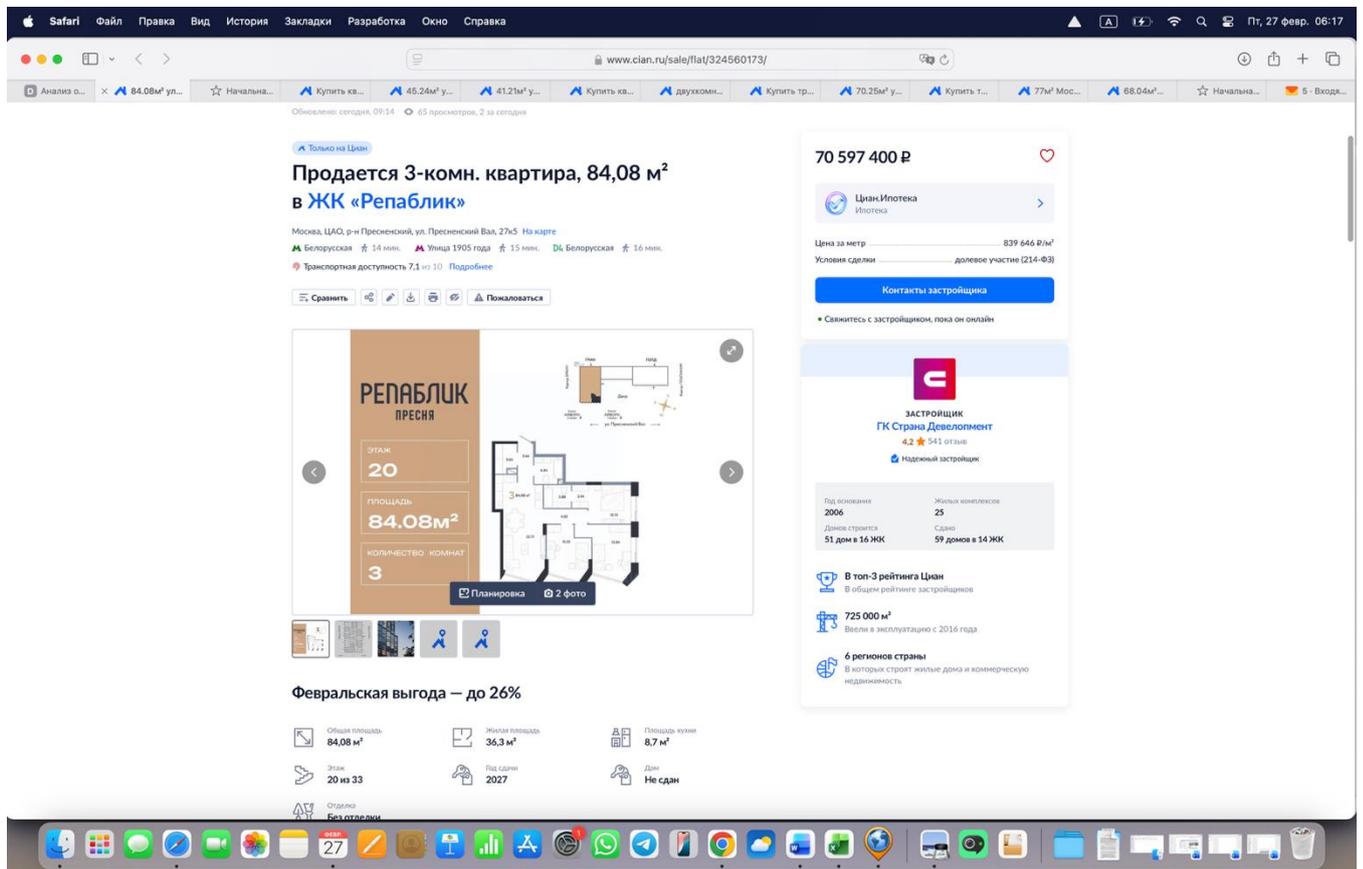
РИЕЛТОР
PEOPLE | Рада Евлеева

ЖК «Роттердам» от ФСК
Готовый дом на набережной. Квартиры бизнес-класса от 20,6 млн руб!









Safari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/324560173/

Анализ о... 84.08м² ул... Начальна... Купить кв... 45.24м² у... 4121м² у... Купить кв... двухкомм... Купить тр... 70.25м² у... Купить т... 77м² Мос... 68.04м²... Начальна... 6 - Входя...

Февральская выгода — до 26%

Общая площадь

84,08 м²

Жилая площадь

36,3 м²

Площадь кухни

8,7 м²

Этаж

20 из 33

Подъезд

2027

Дом

Не сдан

Статус
Без отделки

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

Продается фоноватная квартира на 20 этаже от застройщика Страна Девелопмент. Площадь квартиры 84.08 кв. м.

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

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

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

Преимущества

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

Отделка

Квартиры сдаются без отделки или в формате White box. При White box уже выполнены все шумные и грязные работы: проведена разводка электричества с подрозетниками, установлены откосы из гипсокартона, устроена стяжка пола с шумоизоляцией и др.

Способы покупки

Сотрудники "Страна Девелопмент" будут сопровождать вас на каждом этапе сделки, помогут получить одобрение по ипотеке или списать ежемесячный платеж.

- ипотека (стандартная/с субсидией/траншеями)
- рассрочка (с ПВ от 20%)
- с использованием материнского капитала

★ 4.3 ЖК «Републис»
Продается 3-комн. квартира, 84.08 м², 20/33 этаж

70 597 400 Р

[Контакты застройщика](#)

• Связаться с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
ГК Страна Девелопмент
Надежный застройщик
4.2 ★ 541 отзыв

Всего строится	Сдано
51 дом в 16 ЖК	59 домов в 14 ЖК

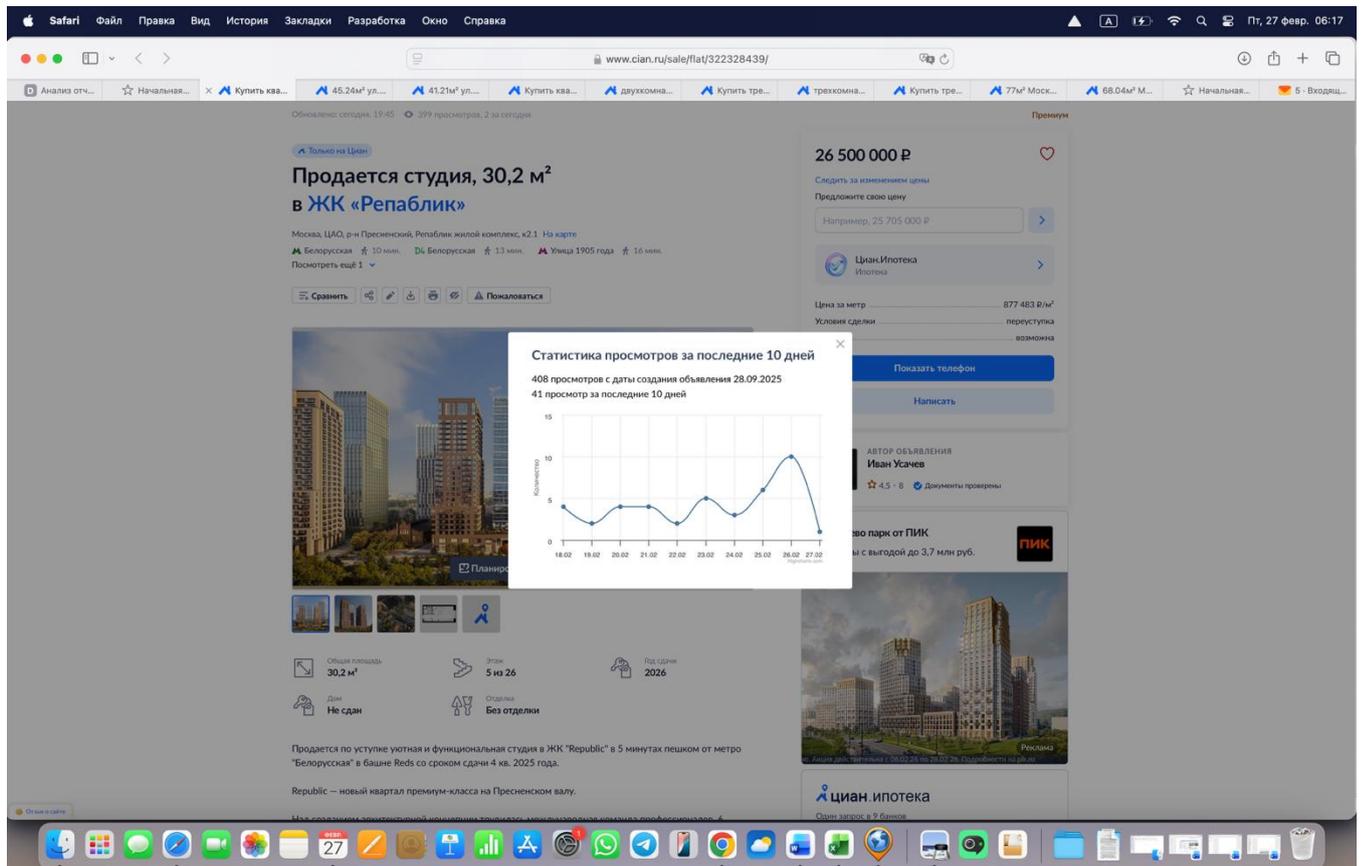
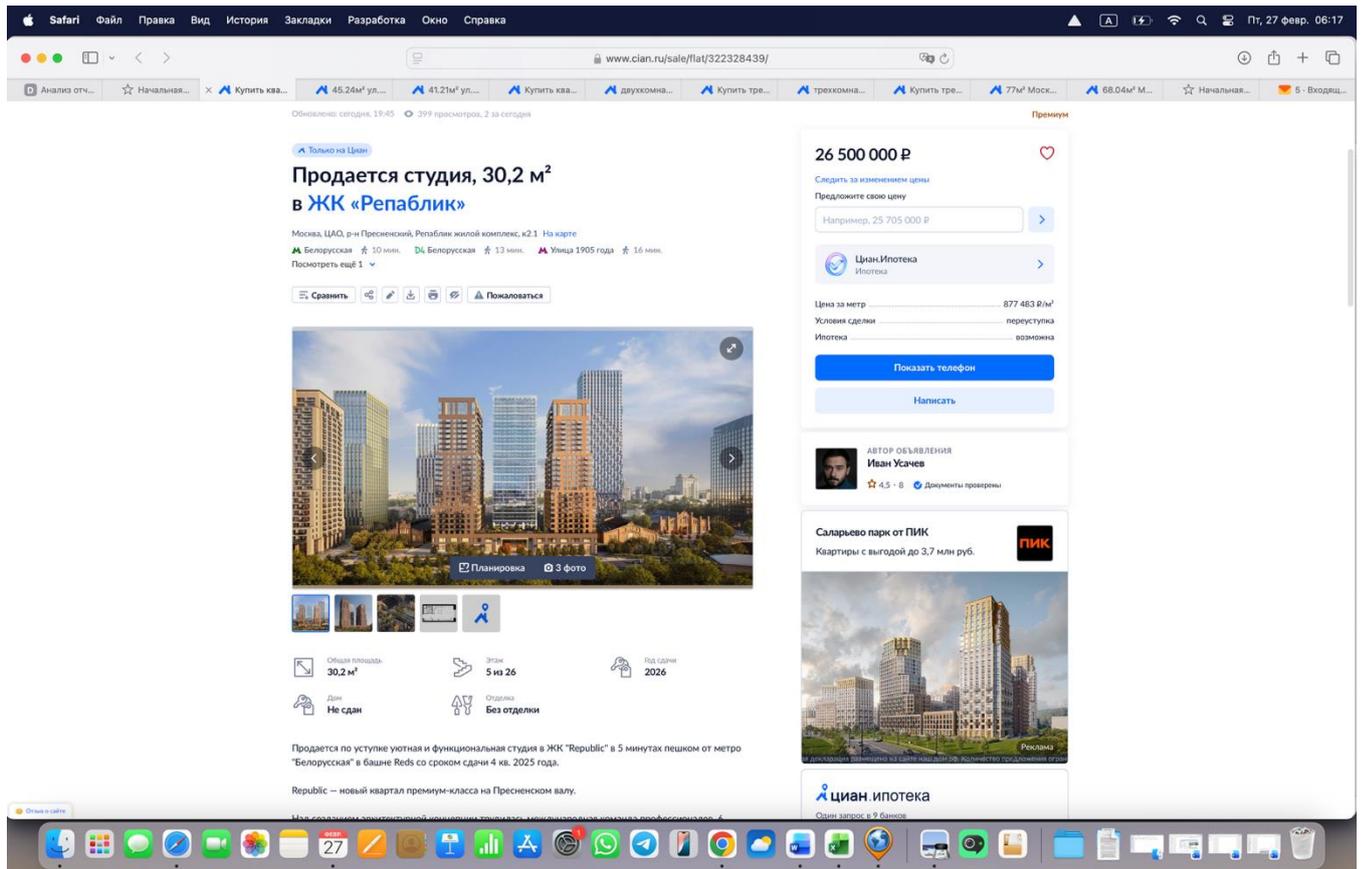
В топ-3 рейтинга Цэн
В общем рейтинге застройщиков

725 000 м²
Ввели в эксплуатацию с 2016 года

4 регионов страны
В которых строят жилые дома и коммерческую недвижимость

macOS 10.15.7

Аналоги, использованные для квартир без отделки



26 500 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 25 705 000 Р

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр 877 483 Р/м²
Условия сделки переступа
Ипотека возможна

Показать телефон
Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Иван Усачев
4.5 - 8
Документы проверены

Саларьево парк от ПИК
Квартиры с выгодой до 3,7 млн руб.

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Напишите автору

Обновлено: сегодня, 09:13
212 просмотрев, 1 за сегодня

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 45,24 м² в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27к5 На карте
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. ДК Белорусская 16 мин.
Транспортная доступность 7.1 из 10 Подробнее

Сравнить Показать фото

РЕПАБЛИК
ПРЕСНЯ

ЭТАЖ 2
ПЛОЩАДЬ 45,24м²
КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ 1

Планировка 2 фото

Пресня. Свой частный парк 4 га

Общая площадь 45,24 м²
Жилая площадь 15,5 м²
Площадь кухни 5,8 м²
Этаж 2 из 33
Вид сдачи 2027
Дом Не сдан
Студия

38 691 400 Р

Циан Ипотека
Ипотека

Цена за метр 855 248 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

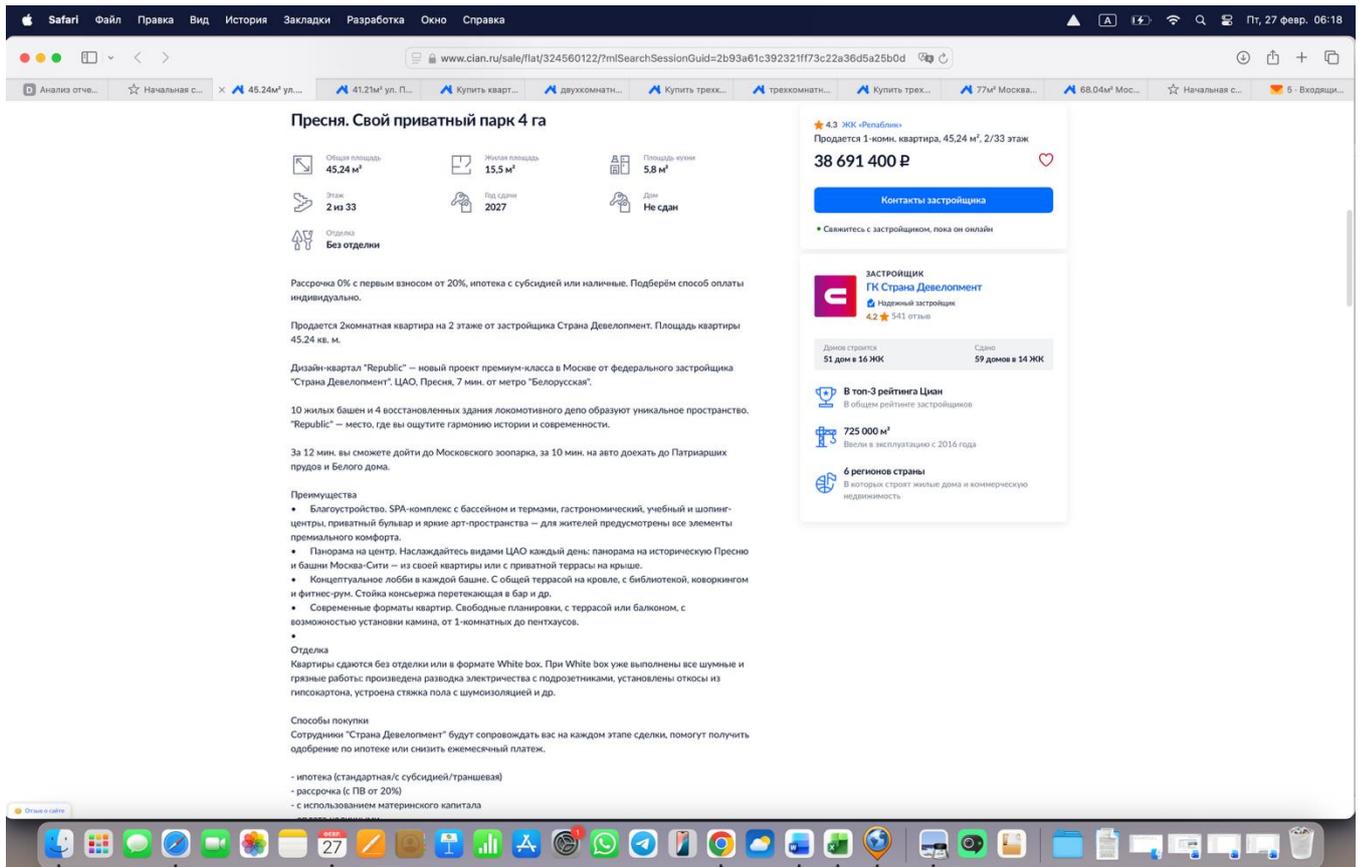
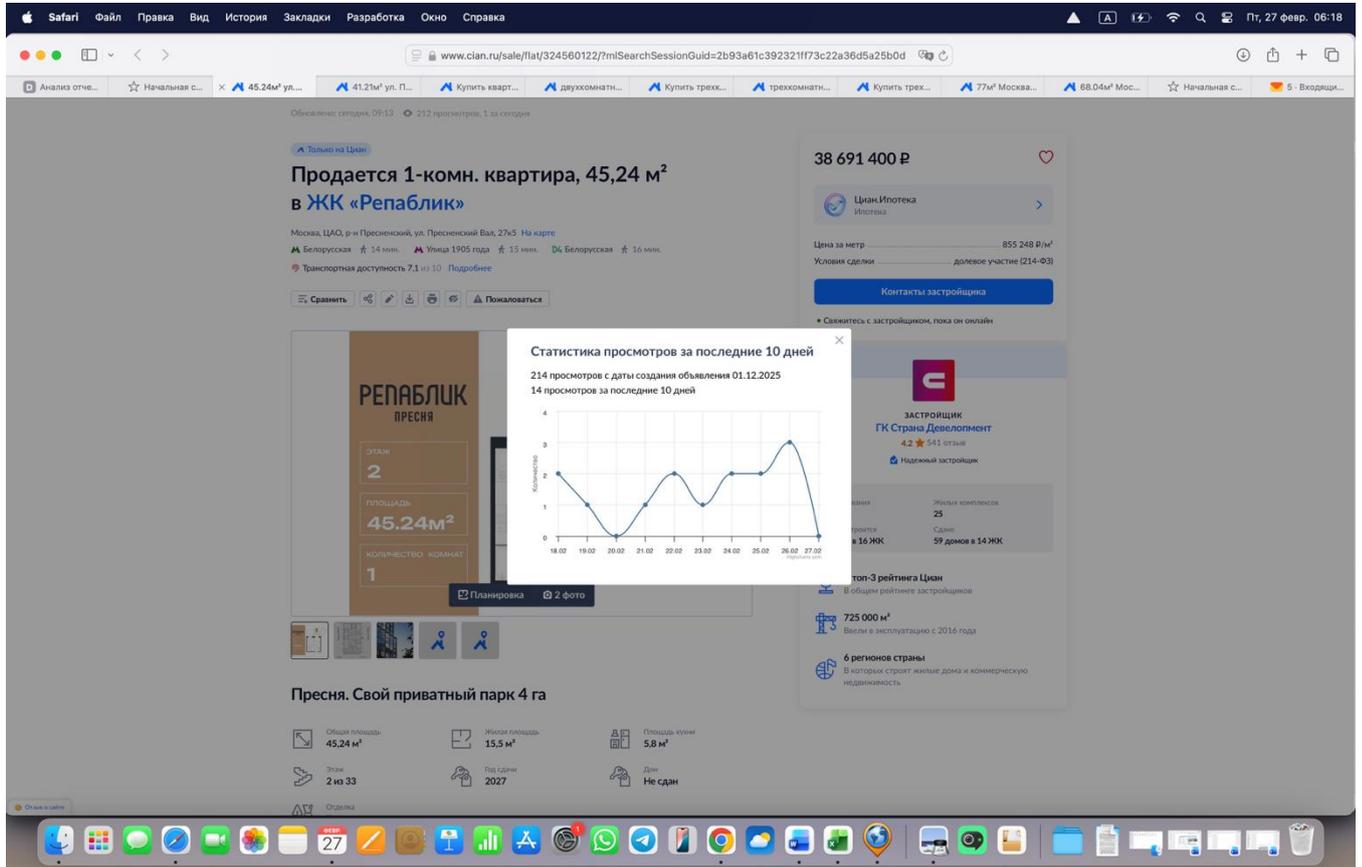
ГК Страна Девелопмент
42 541 отзыв
Надежный застройщик

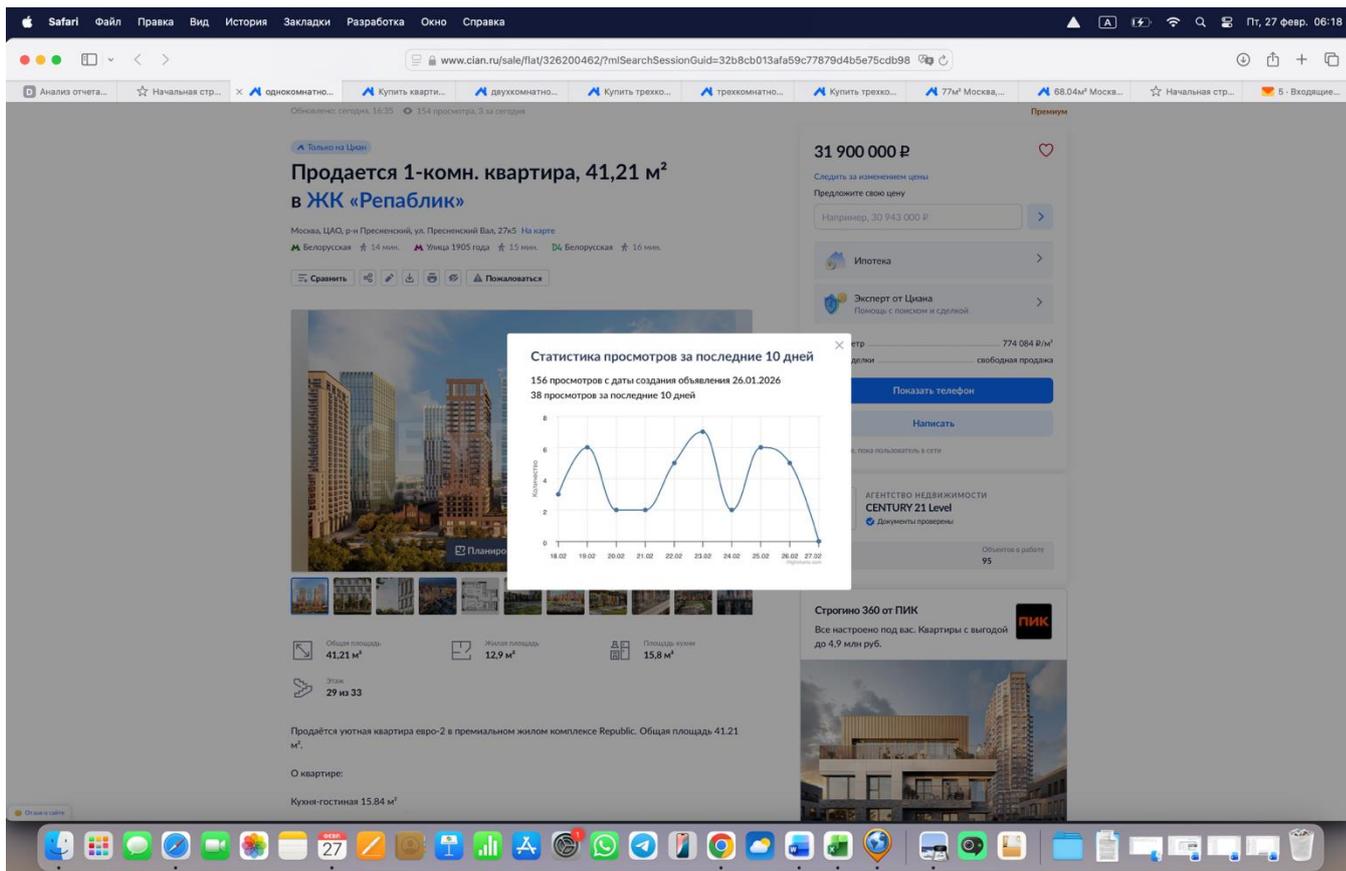
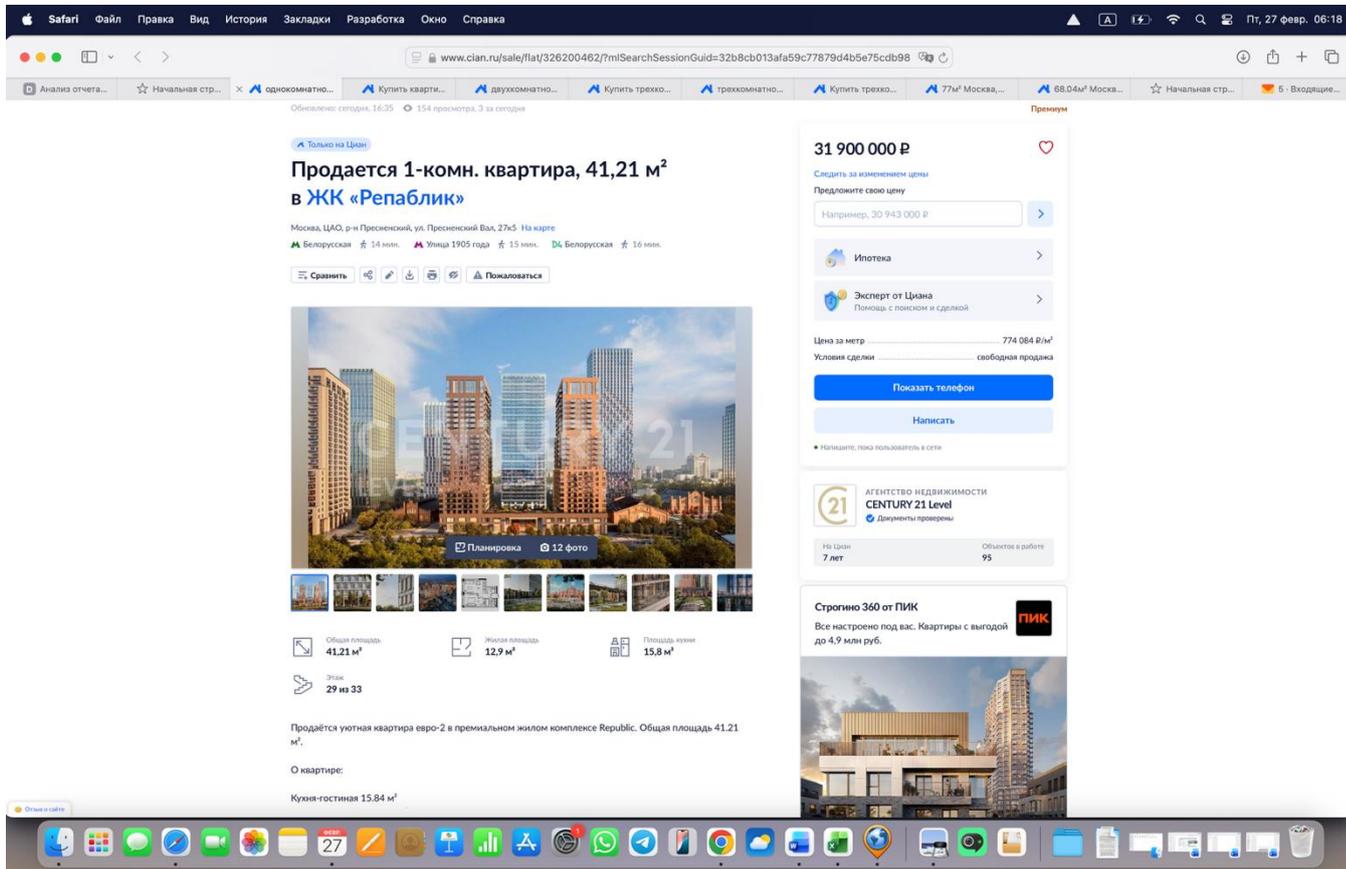
Под основания 2006 Жилых комплексов 25
Дата строительства 51 дом в 16 ЖК Сдан 59 домов в 14 ЖК

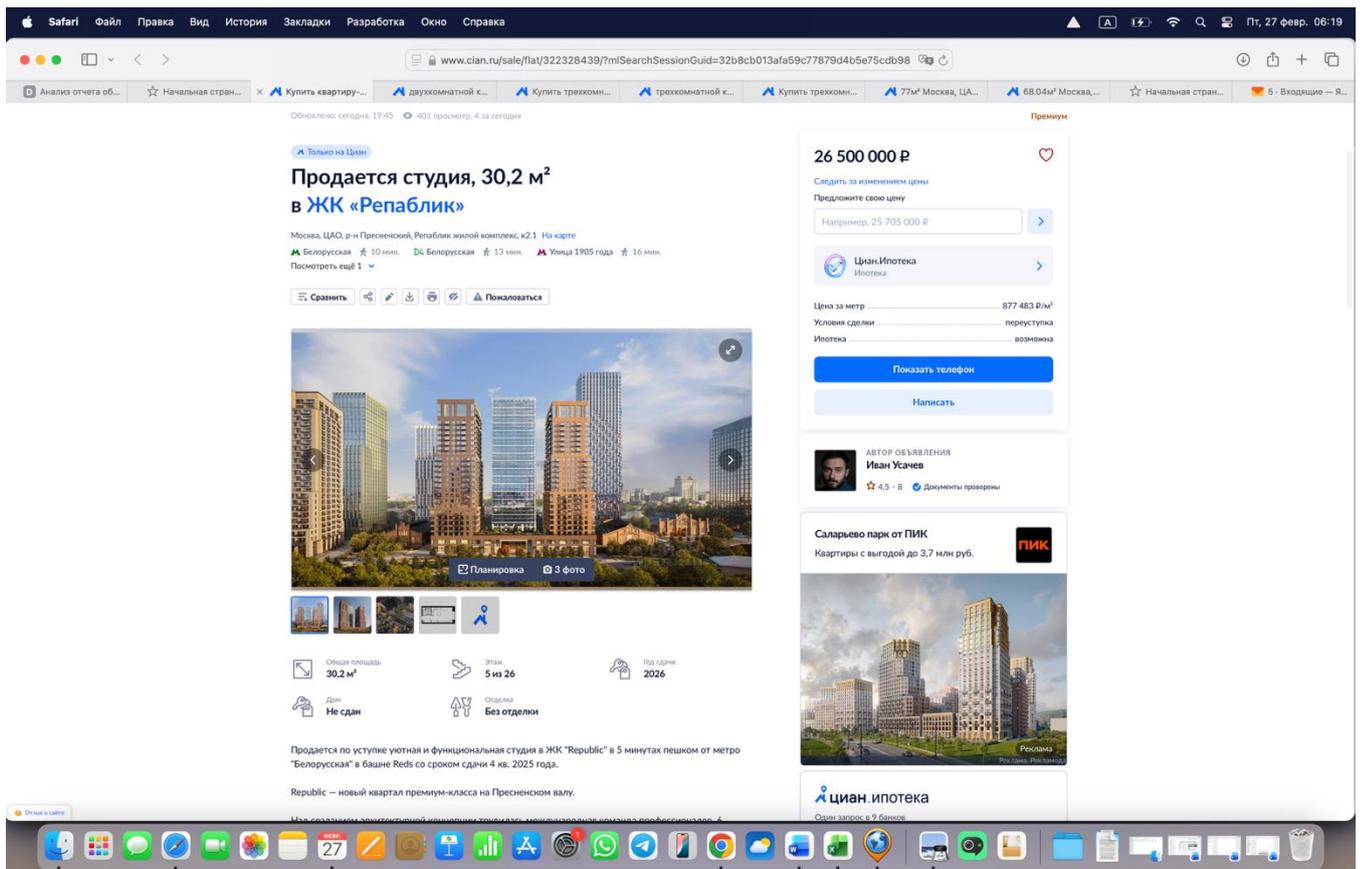
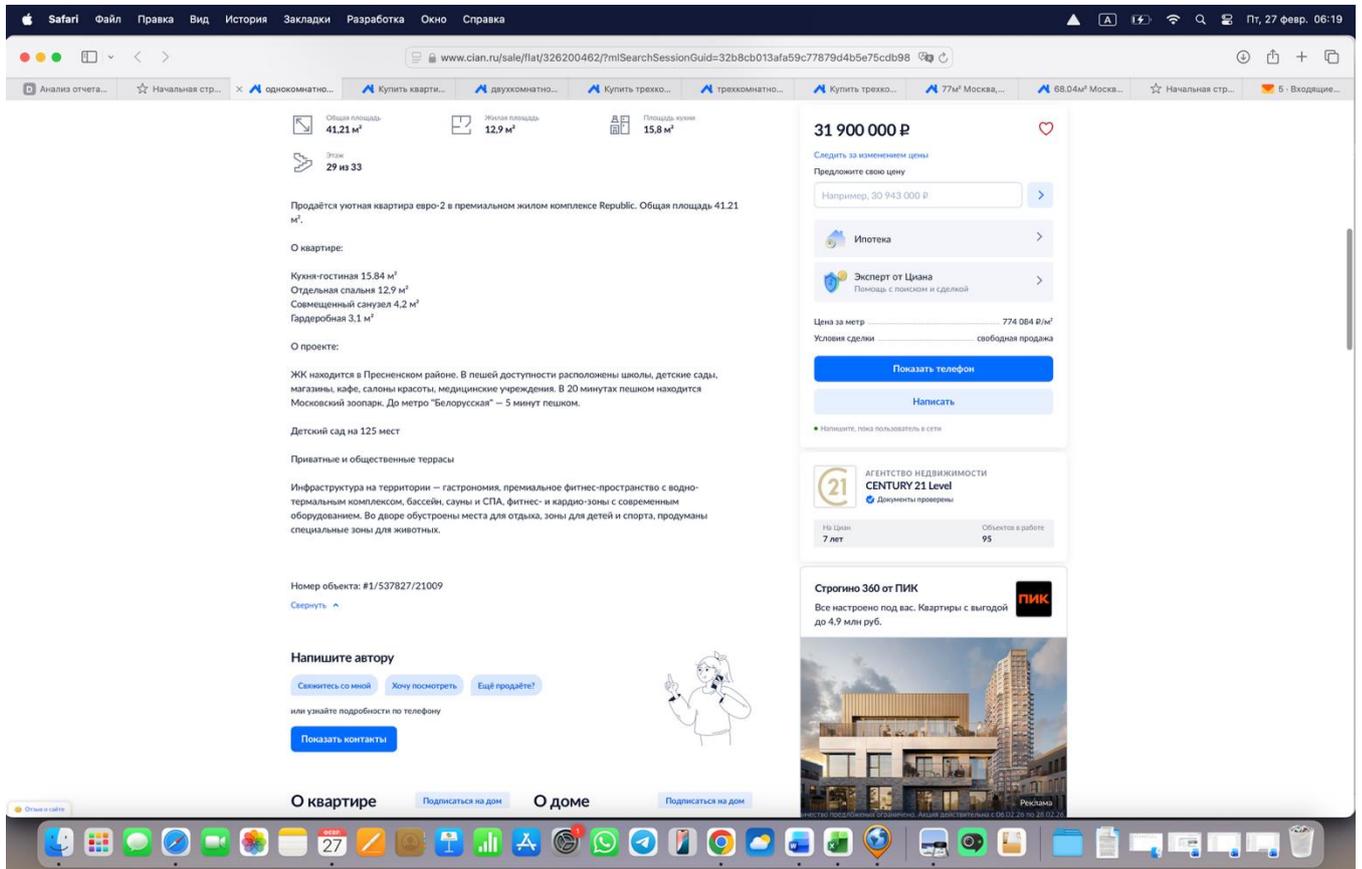
В топ-3 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

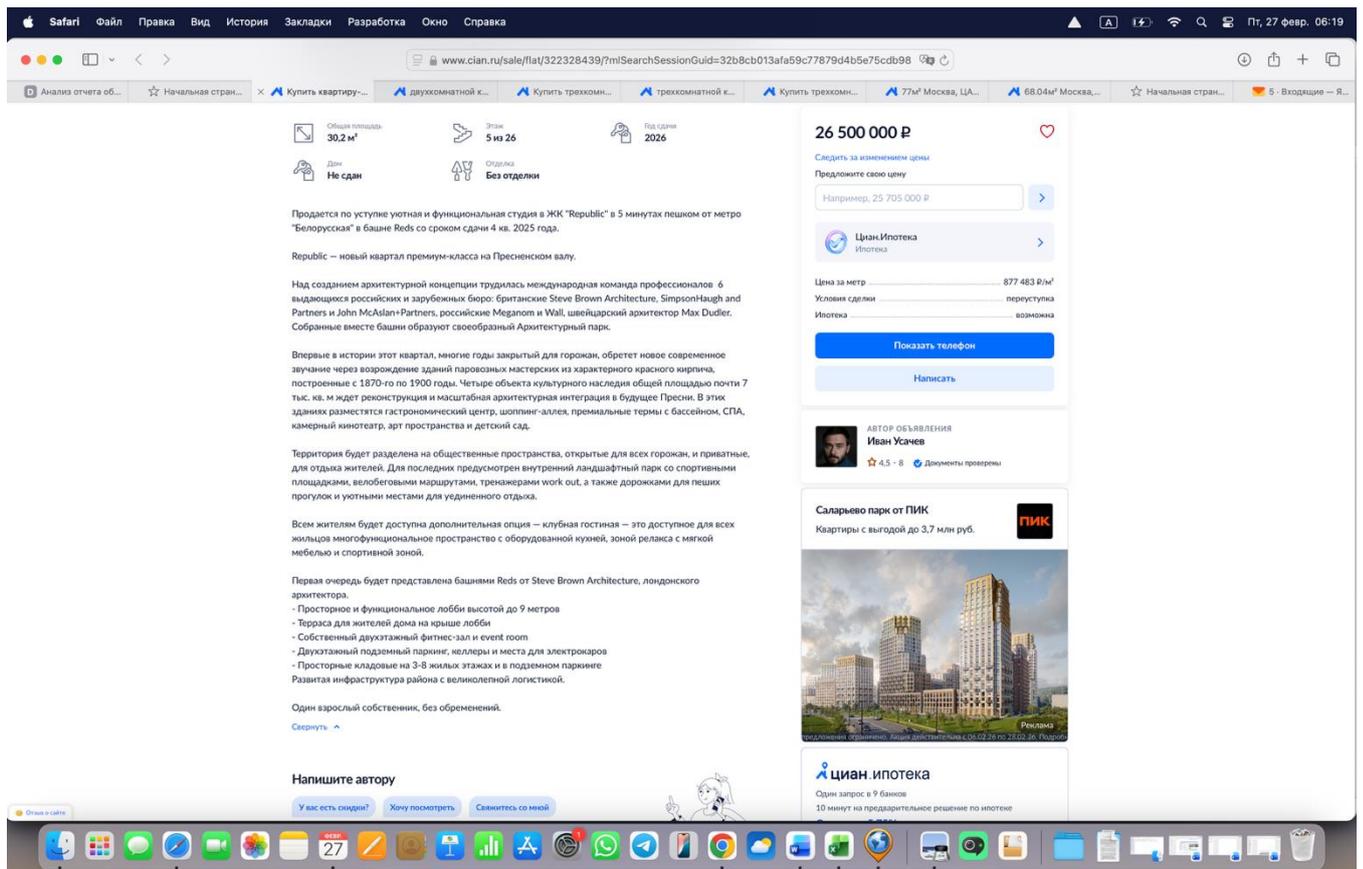
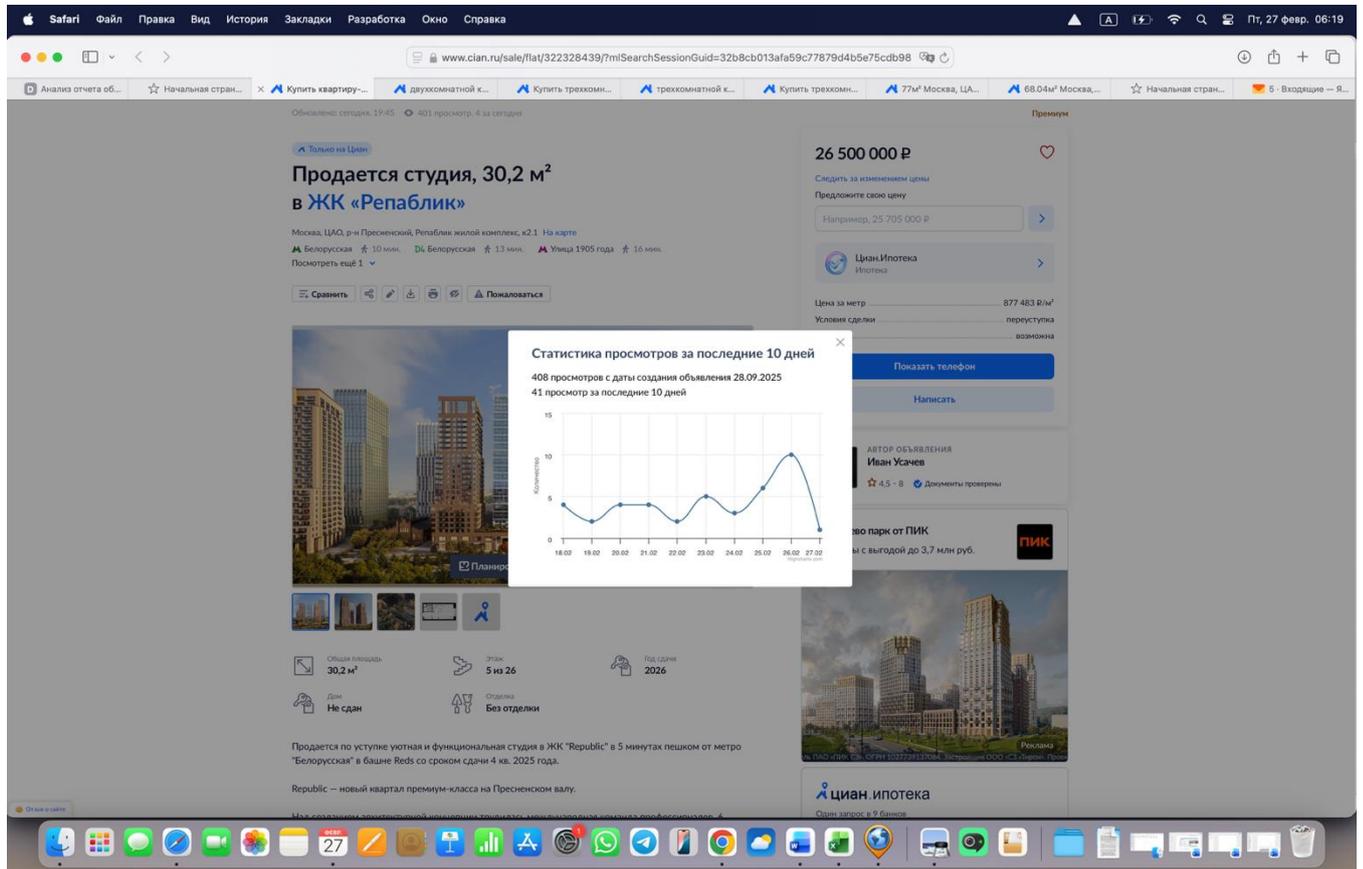
725 000 м²
Ввели в эксплуатацию с 2016 года

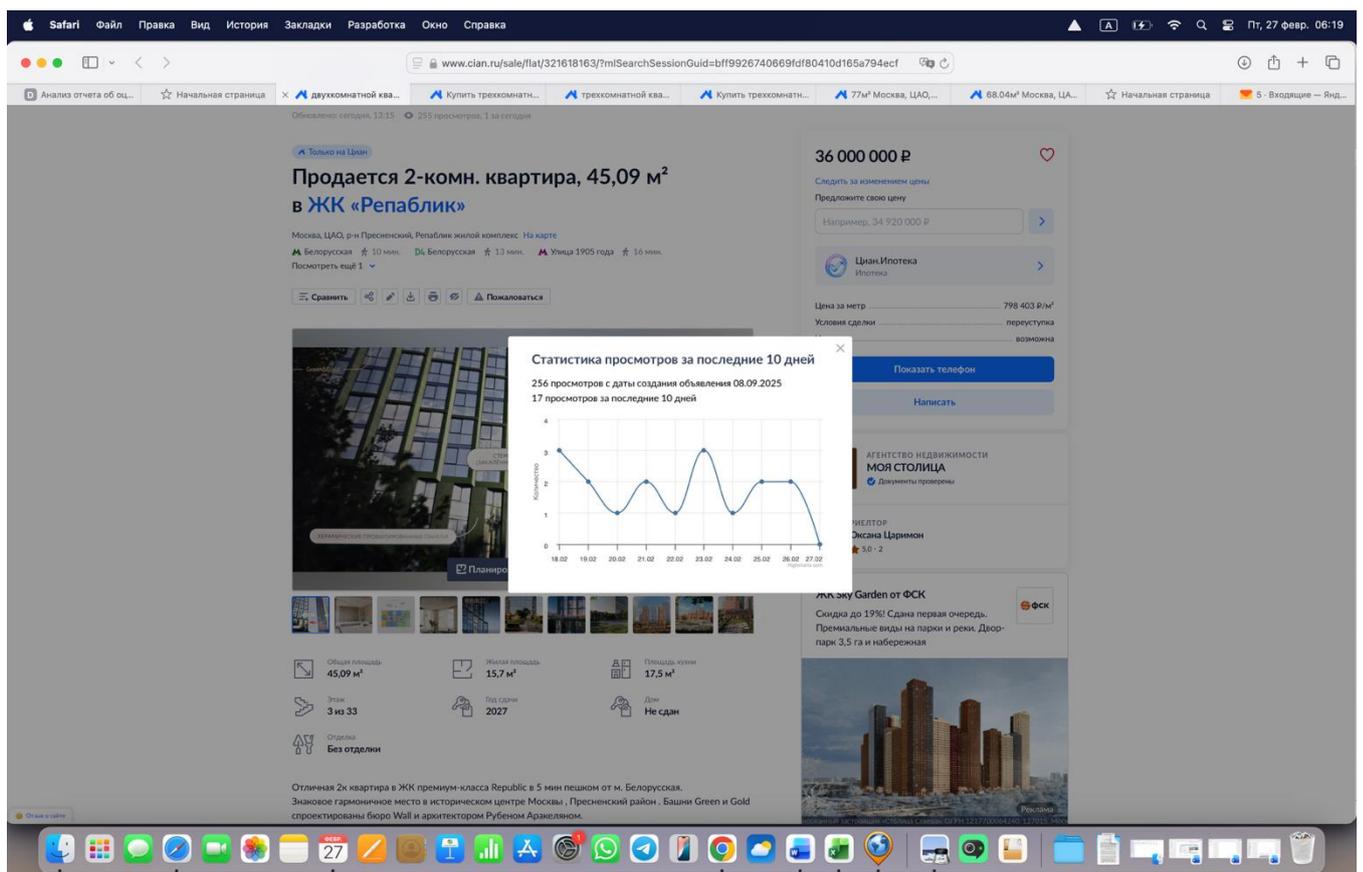
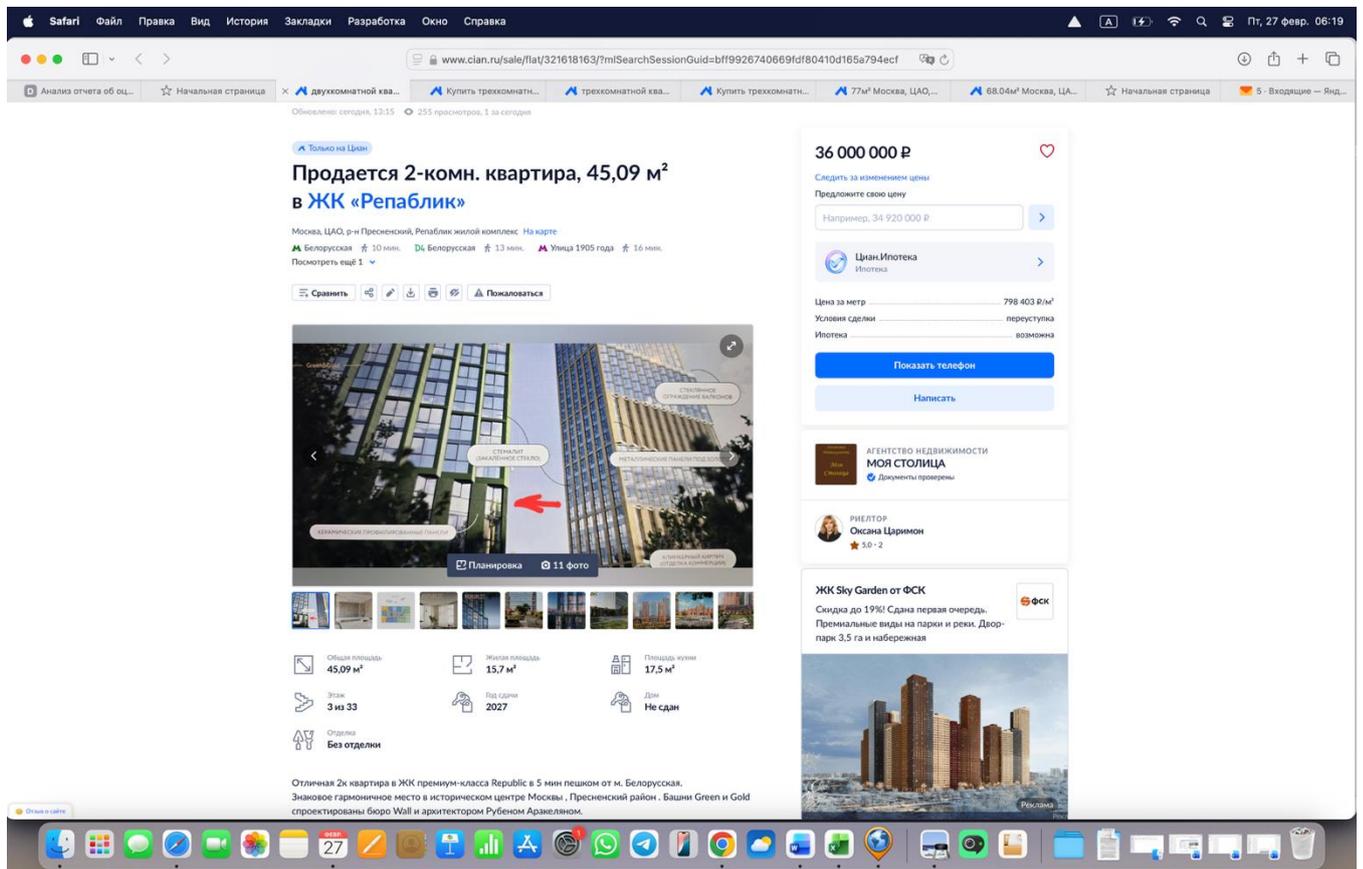
6 регионов страны
В которых строят жилые дома и коммерческую недвижимость











36 000 000 Р

Сидеть за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 34 920 000 Р

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр 798 403 Р/м²
Условия сделки переступа
Ипотека возможна

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МОЯ СТОЛИЦА
Документы проверены

РИЕЛТОР
Оксана Шаримон
5.0 · 2

ЖК Sky Garden от ФСК
Скидка до 19%! Сдана первая очередь.
Премальные виды на парк и реки. Двор-парк 3.5 га и набережная

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

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	4 пассажирских, 1 грузовой
Общая площадь	45,09 м²	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	15,7 м²	Парковка	Подземная
Площадь кухни	17,5 м²		
Высота потолков	3 м		
Санузел	1 совмещенный		

Обновлено: 18 фев. 19:57 · 454 просмотра, 6 за сегодня

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 74,74 м² в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к23 На карте
Белорусская 11 мин. | Белорусская 15 мин. | Улица 1905 года 19 мин.

Сравнить

49 000 000 Р

Сидеть за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 47 530 000 Р

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр 655 606 Р/м²
Условия сделки переступа
Ипотека возможна

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
apex real estate
Документы проверены

Строгино 360 от ПИК
Все настроено под вас. Квартиры с выгодой до 4.9 млн руб.

Общая площадь **74,74 м²**
Жилая площадь **44,8 м²**
Этаж **15 из 33**
Вид с дна **2026**
Дом **Не сдан**
Отделка **Без отделки**

РЕАЛЬНЫЙ ЛОТ! Видовая 3-комнатная квартира в ЖК Yerebik (Пресненский Вал)

Параметры квартир:
• Площадь — 74,74 м², евроформат: кухня-гостиная + 2 изолированные спальни
• Панорамные окна с видом на центр Москвы
• Потолки — около 3,1 м

Объявлено: 18 фев. 19:57 • 454 просмотра, 4 закладки

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 74,74 м² в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к2.3 На карте
 М. Белорусская 11 мин. Д. Белорусская 15 мин. М. Улица 1905 года 19 мин.

Сравнить Показать фото

Статистика просмотров за последние 10 дней

458 просмотров с даты создания объявления 20.11.2025
 39 просмотров за последние 10 дней

49 000 000 Р ❤

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену
 Например, 47 530 000 Р >

Циан Ипотека
Ипотека >

Цена за метр: 655 406 Р/м²
 Условия сделки: переступа возможна

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **apex real estate**
 Документы проверены

360 от ПИК
 роено под вас. Квартиры с выгодой до 4,9 млн руб.

ЦИАН. ИПОТЕКА
 Один запрос в 9 банках

Общая площадь: 74,74 м² Жилая площадь: 44,8 м² Этаж: 15 из 33
 Под сараи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

РЕАЛЬНЫЙ ЛОТ! Видовая 3-комнатная квартира в ЖК Republic (Пресненский Вал)

Параметры квартиры:

- Площадь — 74,74 м², евроформат: кухня-гостиная + 2 изолированные спальни
- Панорамные окна с видом на центр Москвы
- Потолки — около 3,1 м
- Свободная планировка, без отделки — идеальная база под индивидуальный дизайн-проект

О проекте Republic:

- Премимальный монолитный комплекс
- Стильные входные группы, лобби на уровне земли
- Подземный паркинг
- Огромная охраняемая территория, круглосуточное видеонаблюдение
- Коллекционные, удобные зоны хранения, детские площадки и благоустроенные дворы для отдыха

Локация — Пресненский, ЦАО:

- Ул. Пресненский Вал — один из самых востребованных и живых районов центра
- Метро Белорусская — 7-10 минут пешком
- Рядом офисные центры, рестораны, кафе, магазины
- Удобный доступ к деловому кластеру, паркам и набережным

Почему эта квартира — удачный выбор:

1. Видовая: этаж и ориентация обеспечивают панораму центра города
2. Формат: оптимальные 74,74 м² — функциональная 3-комнатная планировка без лишних метров
3. Статусный проект: современная архитектура, сильная концепция и высокий спрос на локацию
4. Инвестиционный потенциал: объект легко сдать и перепродать, ликвидность комплекса подтверждается рынком

Подойдет для:

- Личной резиденции в ЦАО
- Семей с одним ребенком или пар, ценящих комфорт и вид
- Инвестора, который ищет понятный, востребованный и статусный актив в центре Москвы.

Свернуть

Напишите автору

[У вас есть скидка?](#) [Хочу посмотреть](#) [Связаться со мной](#)

или узнайте подробности по телефону

Объявлено: 18 фев. 19:57 • 454 просмотра, 4 закладки

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 74,74 м² в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к2.3 На карте
 М. Белорусская 11 мин. Д. Белорусская 15 мин. М. Улица 1905 года 19 мин.

Сравнить Показать фото

49 000 000 Р ❤

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену
 Например, 47 530 000 Р >

Циан Ипотека
Ипотека >

Цена за метр: 655 406 Р/м²
 Условия сделки: переступа возможна

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **apex real estate**
 Документы проверены

360 от ПИК
 Все настроено под вас. Квартиры с выгодой до 4,9 млн руб.

ЦИАН. ИПОТЕКА
 Один запрос в 9 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
Средняя ставка от 6,75%

Общая площадь: 74,74 м² Жилая площадь: 44,8 м² Этаж: 15 из 33
 Под сараи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

РЕАЛЬНЫЙ ЛОТ! Видовая 3-комнатная квартира в ЖК Republic (Пресненский Вал)

Параметры квартиры:

- Площадь — 74,74 м², евроформат: кухня-гостиная + 2 изолированные спальни
- Панорамные окна с видом на центр Москвы
- Потолки — около 3,1 м
- Свободная планировка, без отделки — идеальная база под индивидуальный дизайн-проект

О проекте Republic:

- Премимальный монолитный комплекс
- Стильные входные группы, лобби на уровне земли
- Подземный паркинг
- Огромная охраняемая территория, круглосуточное видеонаблюдение
- Коллекционные, удобные зоны хранения, детские площадки и благоустроенные дворы для отдыха

Локация — Пресненский, ЦАО:

- Ул. Пресненский Вал — один из самых востребованных и живых районов центра
- Метро Белорусская — 7-10 минут пешком
- Рядом офисные центры, рестораны, кафе, магазины
- Удобный доступ к деловому кластеру, паркам и набережным

Почему эта квартира — удачный выбор:

1. Видовая: этаж и ориентация обеспечивают панораму центра города
2. Формат: оптимальные 74,74 м² — функциональная 3-комнатная планировка без лишних метров
3. Статусный проект: современная архитектура, сильная концепция и высокий спрос на локацию
4. Инвестиционный потенциал: объект легко сдать и перепродать, ликвидность комплекса подтверждается рынком

Подойдет для:

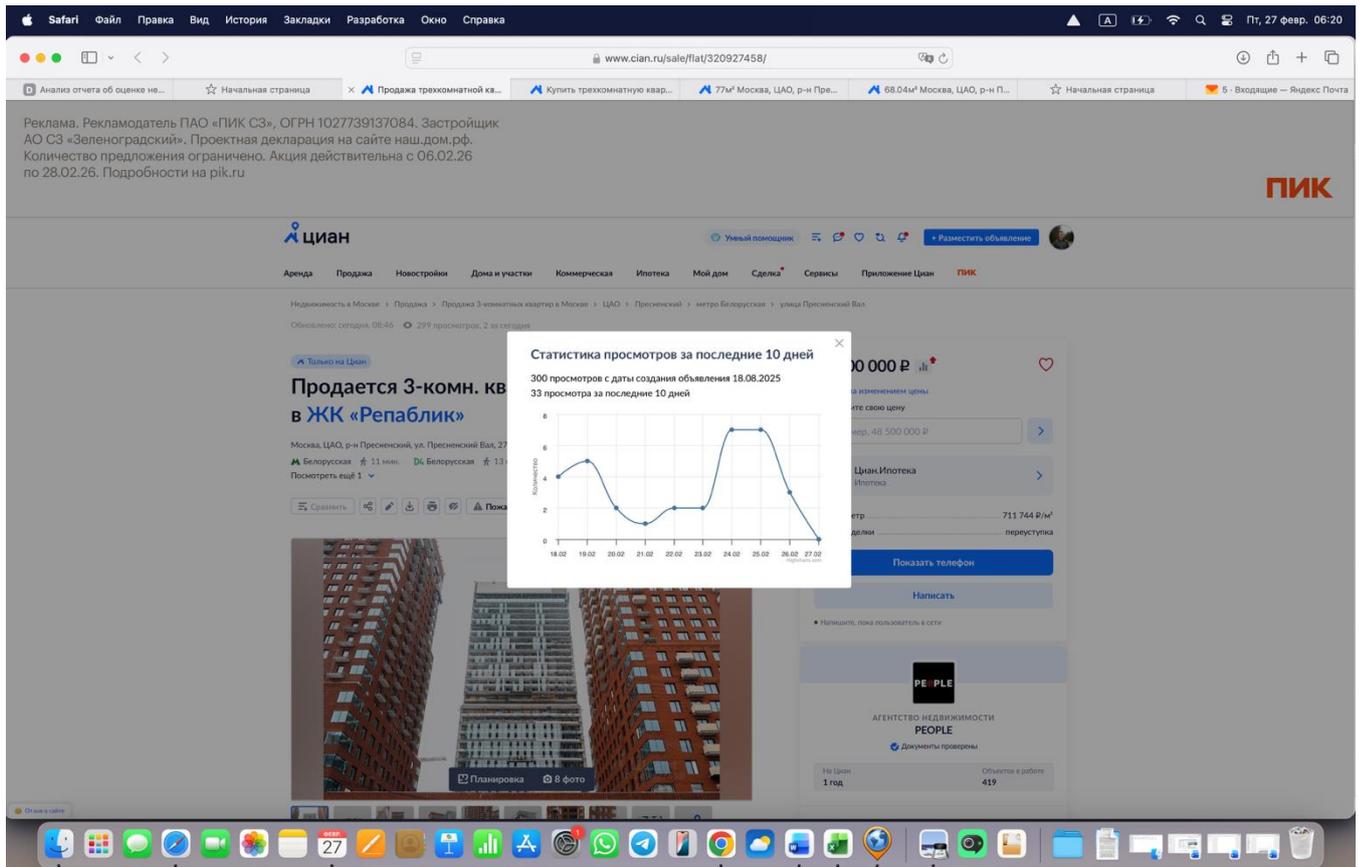
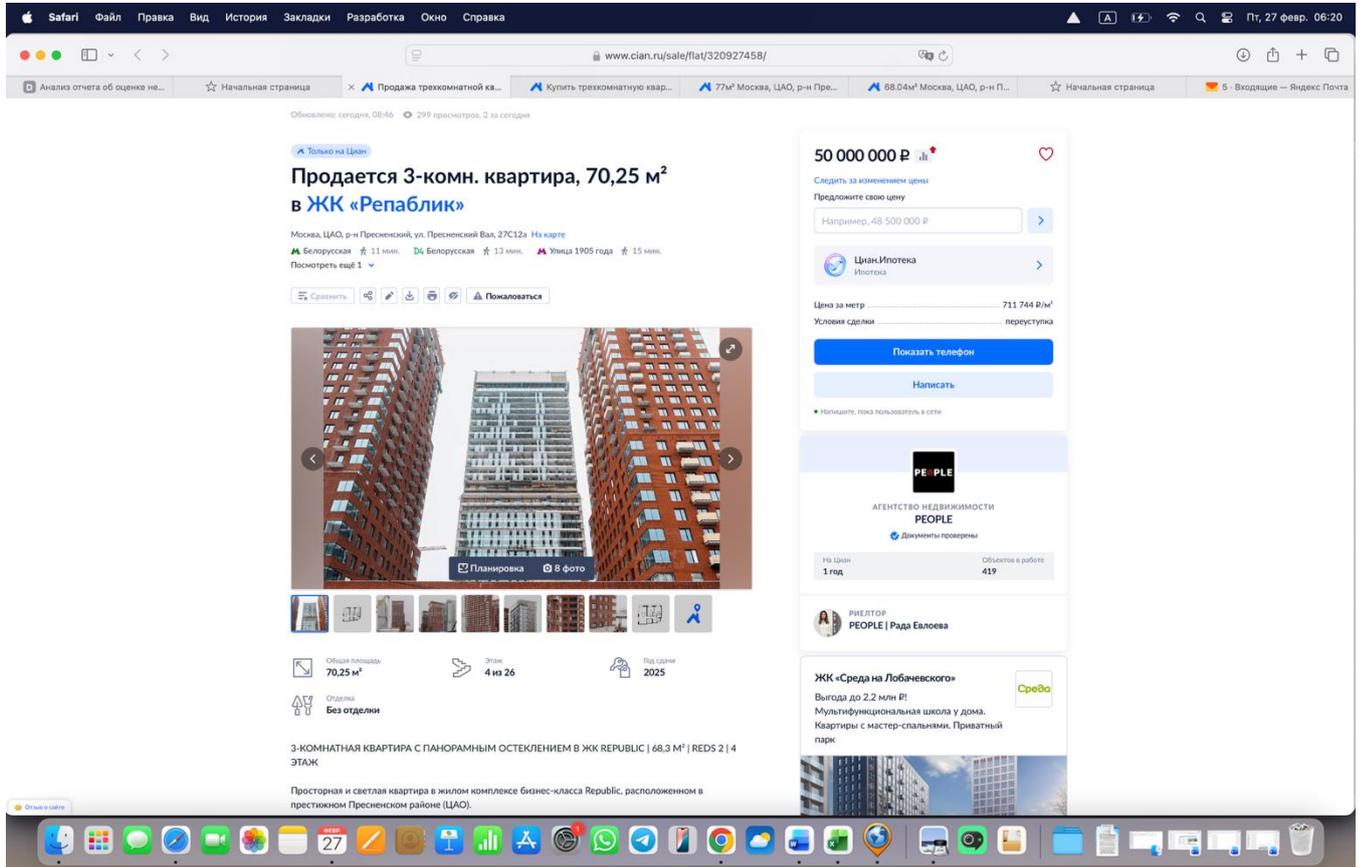
- Личной резиденции в ЦАО
- Семей с одним ребенком или пар, ценящих комфорт и вид
- Инвестора, который ищет понятный, востребованный и статусный актив в центре Москвы.

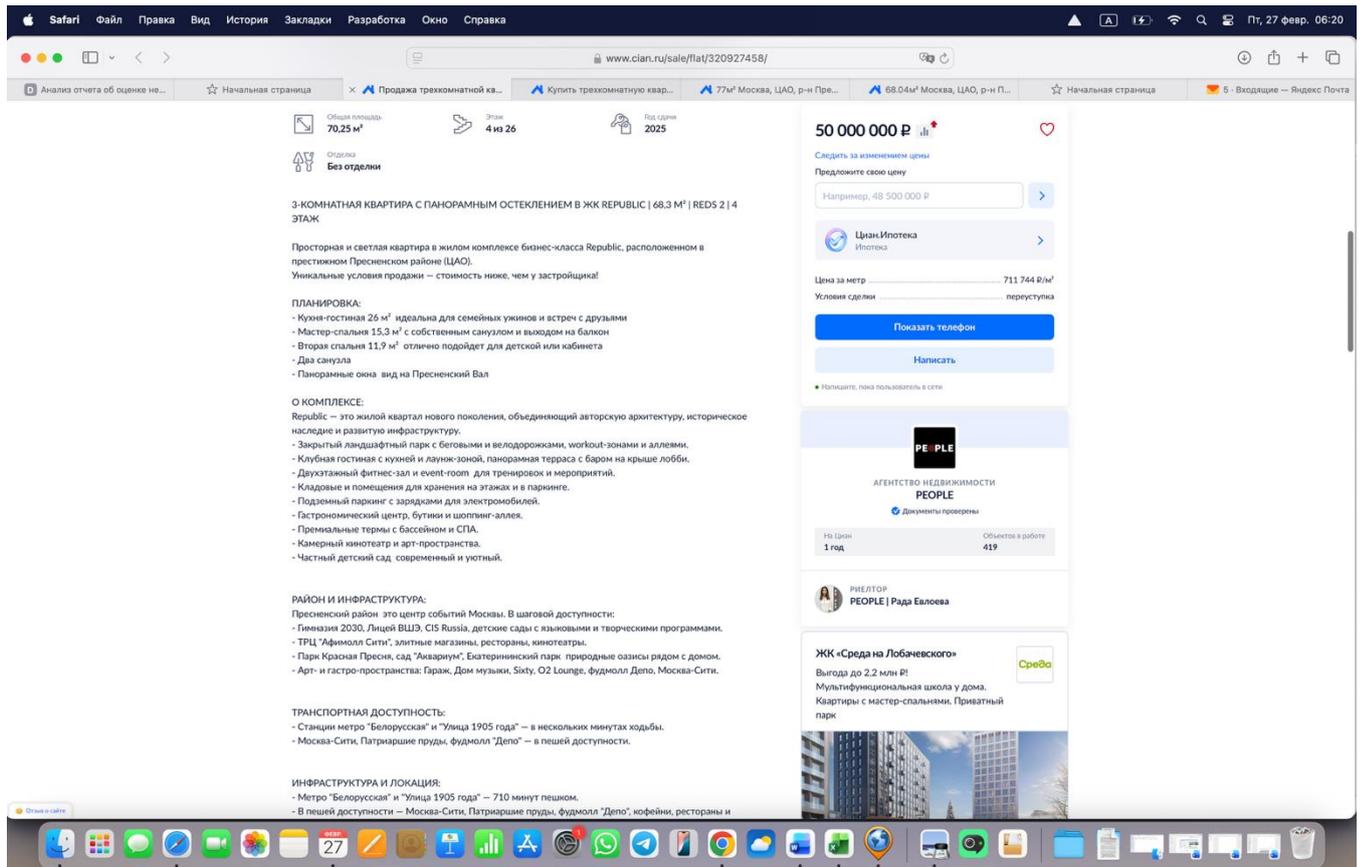
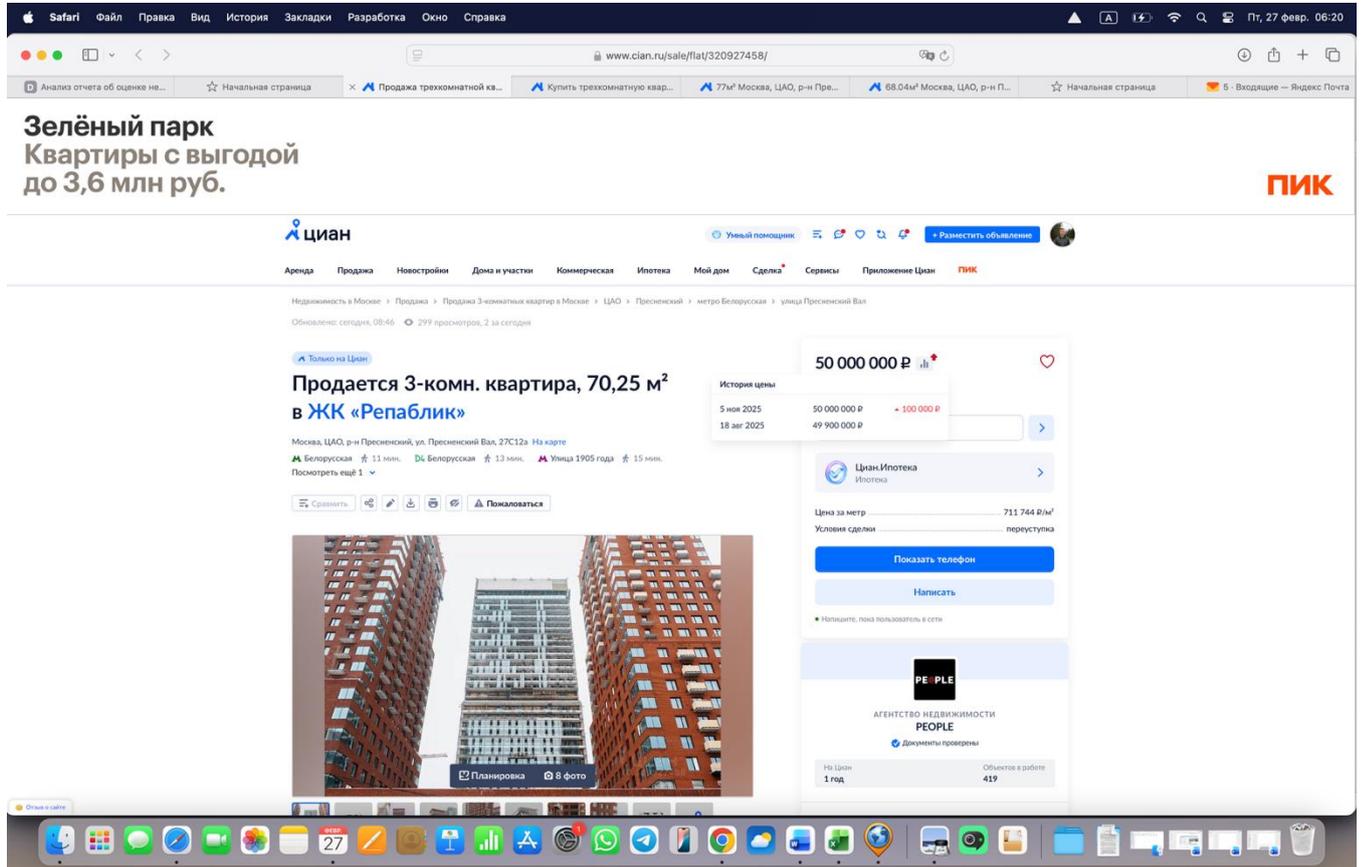
Свернуть

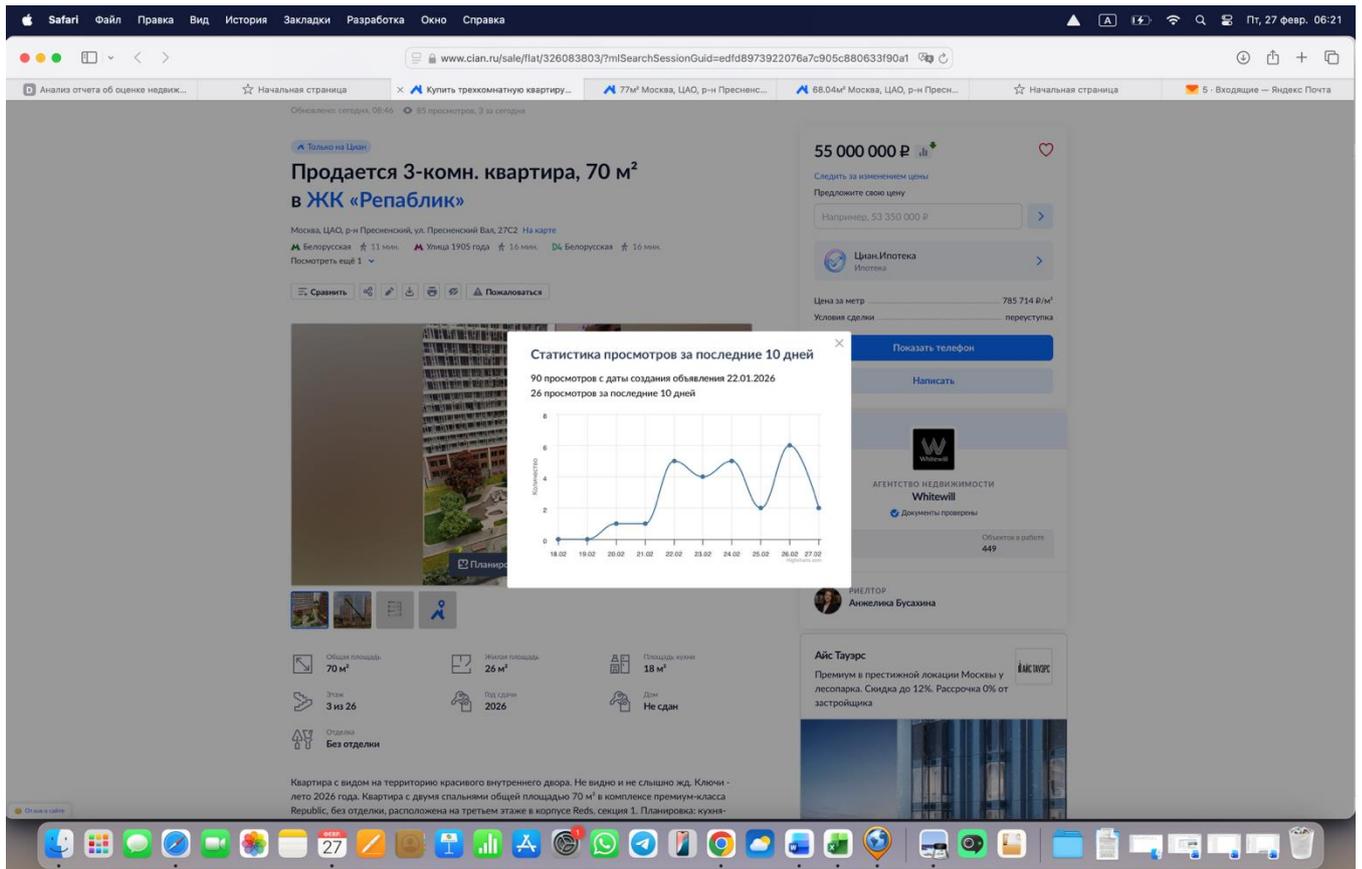
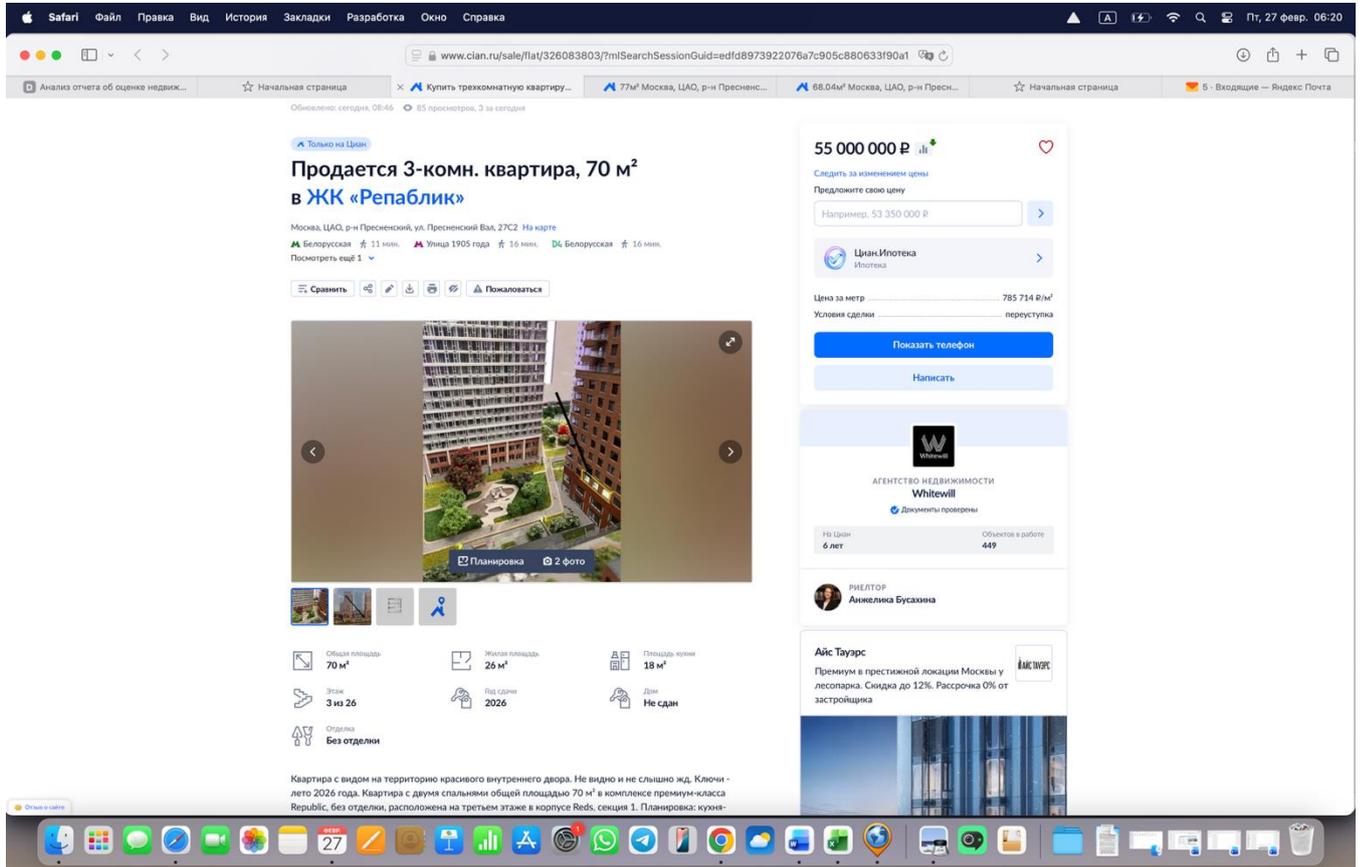
Напишите автору

[У вас есть скидка?](#) [Хочу посмотреть](#) [Связаться со мной](#)

или узнайте подробности по телефону







Продается 3-комн. квартира, 70 м² в ЖК «Репаблик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С2 На карте
 Белорусская 11 мин. Улица 1905 года 16 мин. ДК Белорусская 16 мин.

Общая площадь: 70 м² | Жилая площадь: 26 м² | Площадь кухни: 18 м²
 Этаж: 3 из 26 | Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан
 Отделка: Без отделки

История цены:
 23 янв 2026: 55 000 000 Р
 22 янв 2026: 60 000 000 Р

Цены за метр: 785 714 Р/м²
 Условия сделки: переуступка

Агентство недвижимости: WhiteWill
 Риэлтор: Анжелика Бусахина

Айс Таурс: Премиум в престижной локации Москвы у лесопарка. Скидка до 12%. Рассрочка 0% от застройщика.

Квартира с видом на территорию красивого внутреннего двора. Не видно и не слышно жд. Ключи - лето 2026 года. Квартира с двумя спальнями общей площадью 70 м² в комплексе премиум-класса Репаблиц, без отделки, расположена на третьем этаже в корпусе Reds, секция 1. Планировка: кухня-гостиная, мастер-спальня с собственной ванной комнатой и гардеробной, вторая спальня, гостиной санузел, гардеробная и холл.

Срочная продажа, готовы обсуждать цену, обременений нет. Звоните, все документы оперативно предоставлю

Главное о доме. Репаблиц – квартал на Пресне с внутренними бульварами и дворами без машин. Ансамбль современных башен и бережно восстановленные исторические корпуса задают архитектурный рельеф и ощущение горда внутри квартала. Фасады играют вертикалями и панорамным остеклением, в интерьерах много света и воздуха. В лобби – натуральный камень, мягкий свет, стойкая респань и террасы с выходом во двор. Внутри работают клубные пространства, гастрономический центр и термы со спа-рифтальми. Во дворах – аллеи, детские и спортивные площадки, вечерами подсветка поддерживает спокойный ритм. Для автомобилей предусмотрели многоуровневый паркинг со спуском на лифте к лобби.

Главное о локации. Жизнь здесь проходит на стыке истории и современности. Прогулки начинаются по Камер-Коллежскому валу и ведут к оживленному гастрономическому центру квартала. Дети ходят в детский сад, расположенный в отреставрированном здании XIX века, а школьники и студенты учатся в ближайших учебных заведениях – от РХТУ имени Менделеева до Первого МГМУ имени Сеченова. Днём удобно зайти в винотеку, спа-центр с бассейном или шопинг-залом. Вечером жители встречаются в ресторанах известных шефов или гуляют по арт-променаду и тишому инимену бульвару. Московский зоопарк, Планетарий и лучшие театры центра находятся всего в нескольких минутах езды.

Комментарий эксперта. Меня зовут Анжелика Бусахина – брокер компании WhiteWill. Я отвечаю за продажу этого лота. Свяжитесь со мной, чтобы получить расширенную презентацию, больше фотографий или договориться о просмотре. Могу провести экскурсию по локации и познакомить вас с этим домом.

ID 293 600.
 Свяжитесь

Напишите автору
 У вас есть скидка? | Хочу посмотреть | Свяжитесь со мной

или узнайте подробности по телефону

Продается 2-комн. квартира, 77 м² в ЖК «Републик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к2.1. На карте

Белорусская 10 мин. | Белорусская 13 мин. | Улица 1905 года 16 мин.

Общая площадь: 77 м² | Жилая площадь: 33,8 м² | Площадь кухни: 25 м²

Этаж: 13 из 33 | Год сдачи: 2026

Цена: 61 600 000 Р.

Цена за метр: 800 000 Р/м²

Условия сделки: переуступка

Статус: Строгий 360 от ПИК

Агентство: ФСК Агент

Риелтор: Альфия Салимова

Статистика просмотров за последние 10 дней

920 просмотров с даты создания объявления 16.04.2025
28 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
18.02	1
19.02	2
20.02	4
21.02	1
22.02	1
23.02	6
24.02	5
25.02	5
26.02	3
27.02	1

Продается 2-комн. квартира, 77 м² в ЖК «Репаблик»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.1. На карте

Белорусская 10 мин. | ДК Белорусская 13 мин. | Улица 1905 года 16 мин.

Посмотреть еще 1 ↓

Сравнить | Поделиться | Показать карту

61 600 000 Р

История цены

5 ноя 2025	61 600 000 Р	+ 10 600 000 Р
1 окт 2025	51 000 000 Р	+ 3 000 000 Р
29 июля 2025	54 000 000 Р	+ 1 000 000 Р
16 апр 2025	55 000 000 Р	

Ипотека

Цена за метр: 800 000 Р/м²
Условия сделки: переуступка

Показать телефон | Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ФСК Агент
Документы проверены

На сайте: 4 года | Объектов в работе: 284

РИЕЛТОР Альфия Салимова
★ 4.2 - 5

Строгоно 360 от ПИК
Все настроено под вас. Квартиры с выгодой до 4,9 млн руб.

Лучшее предложение

Общая площадь: 77 м² | Жилая площадь: 33,8 м² | Площадь кухни: 25 м²

Этаж: 13 из 33 | Год сдачи: 2026

В продаже двухкомнатная квартира 77 кв.м в современном жилом комплексе "Репаблик".

Лучшее предложение

Общая площадь: 77 м² | Жилая площадь: 33,8 м² | Площадь кухни: 25 м²

Этаж: 13 из 33 | Год сдачи: 2026

В продаже двухкомнатная квартира 77 кв.м в современном жилом комплексе "Репаблик".

Корпус 2.1
Секция 1
Этаж 13-й вид из окон на внешний двор, "сухой фонтан"
Площадь 77 кв.м. (комнаты 14,4, 19,6-мастер спальня, кухня гостиная 25 кв.м)
Квартира без отделки.
Аналоги от застройщика уже нет.
Ключи - с 1 ноября по 31 декабря 2025 года.

Высокий этаж: обилие естественного света, прекрасный обзор, приватность.
Жизнь в центре событий: "Репаблик" – это не просто дома. Это собственная экосистема с парками, набережной, кафе, фитнес-центрами и всей необходимой инфраструктурой для жизни без компромиссов.
Свой закрытый, безопасный двор без машин, детские и спортивные площадки, зоны для отдыха.
Дизайн-направление "RepUBLIC" это новый уровень жизни в Москве, где башни и отреставрированные здания дико создают неповторимую атмосферу гармонии истории и современности. Здесь вас ждет все для премиального комфорта: детский сад, SPA-комплекс с бассейном, гастрономический рай, шопинг-центры, собственный бульвар и вдохновляющие арт-пространства.
Преимущества, которые вы оцените:
Уникальная жизненная среда: Инфраструктура, включающая гастрономические изыски, SPA-комплекс с термами, образовательные и развлекательные заведения, арт-пространство и элитные шопинг-аллеи.
Двор-шведар от британского бюро "Gillespie": На 4 гектарах закрытой территории расположились 7 игровых зон для детей всех возрастов, живописный ручей, сухой фонтан, арт-галерея под открытым небом и просторный прогулочный бульвар.
Лобби с террасой в башне "Red". Стильное пространство галереи-лобби, идеально подходящее для деловых и дружеских встреч, сохраняя при этом приватность вашей квартиры. В теплое время года терраса на крыше станет вашим любимым местом отдыха с непринужденной атмосферой и освежающими напитками.
Клубная гостиная: Элегантное пространство с кухней и залом для торжества на 40 человек. Для уединения и работы предусмотрена мастерская с библиотекой.

Свернуть

Напишите автору
У вас есть скидка? | Хочу посмотреть | Связаться со мной

61 600 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 59 752 000 Р

Центр Ипотека Ипотека

Цена за метр: 800 000 Р/м²
Условия сделки: переуступка

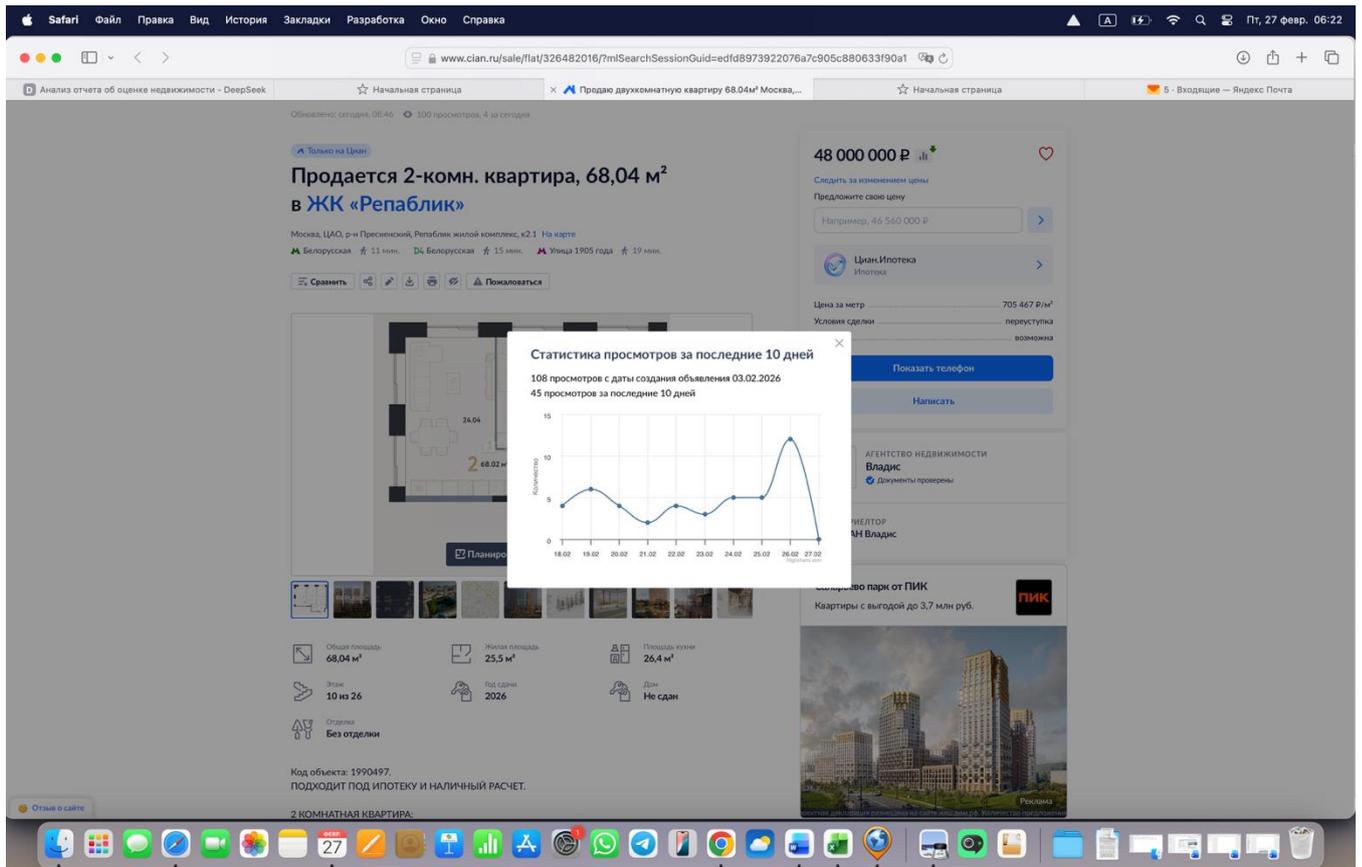
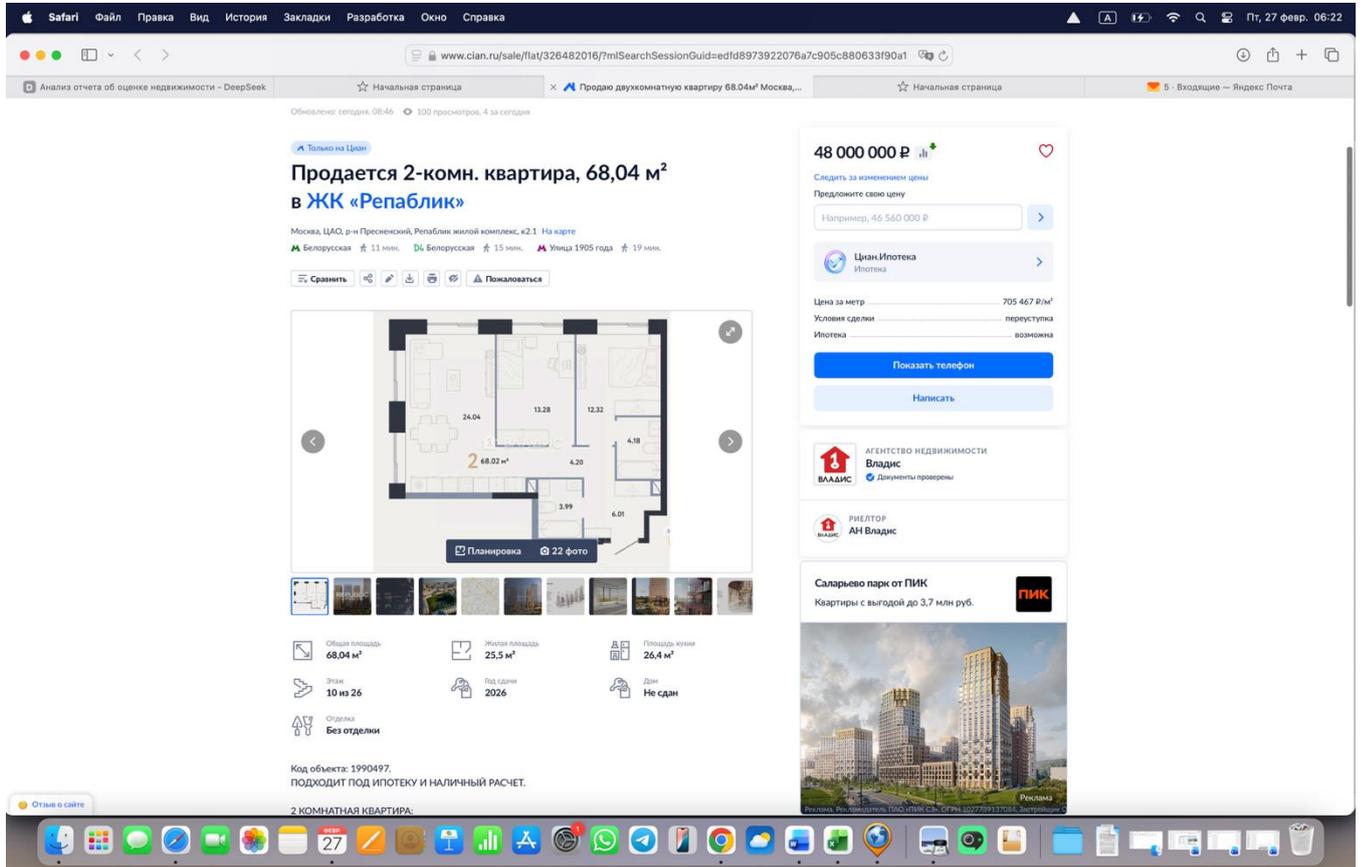
Показать телефон | Написать

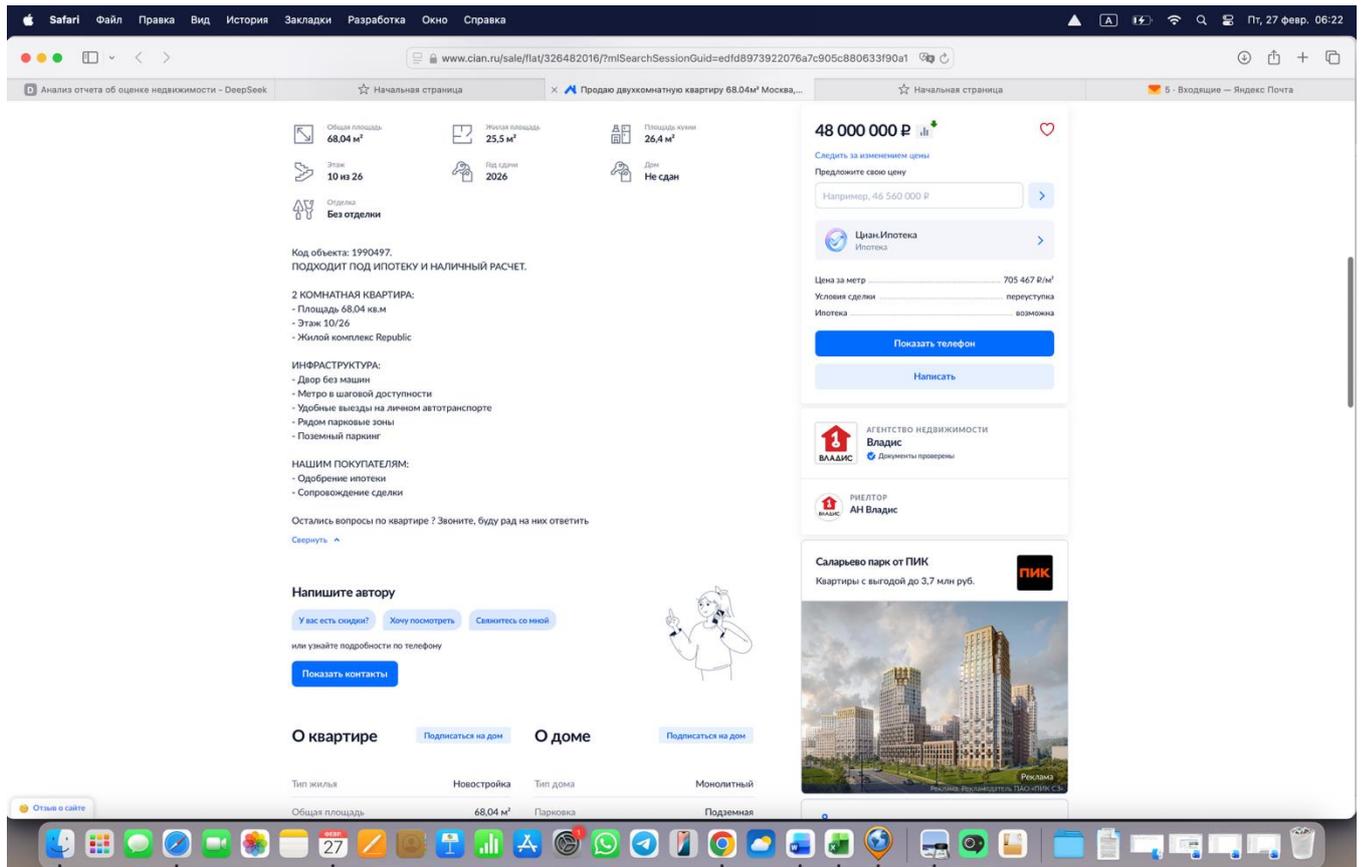
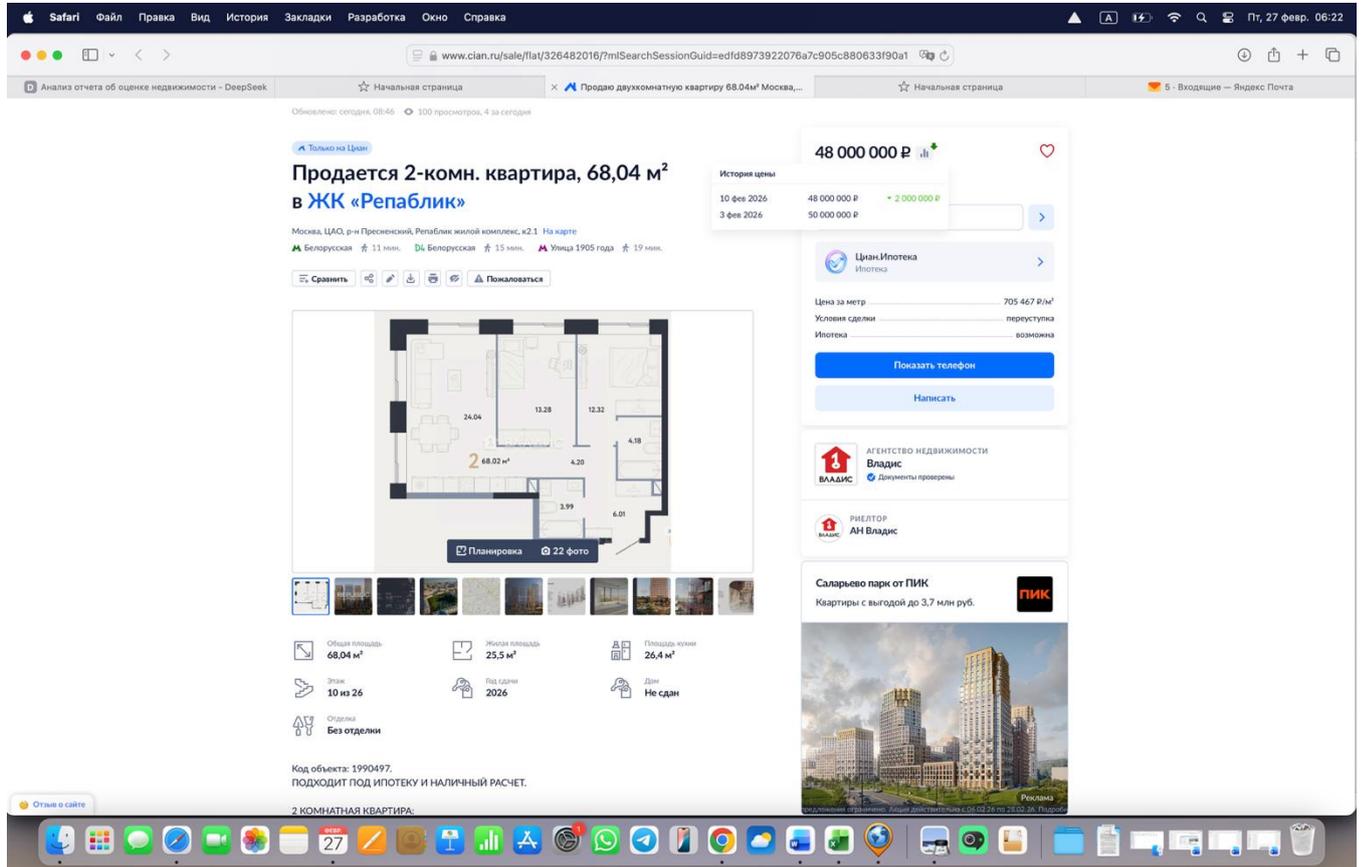
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ФСК Агент
Документы проверены

На сайте: 4 года | Объектов в работе: 284

РИЕЛТОР Альфия Салимова
★ 4.2 - 5

Строгоно 360 от ПИК
Все настроено под вас. Квартиры с выгодой до 4,9 млн руб.





Документы Объекта оценки (заверяется должным образом на бумажном носителе)

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

Лист 1

Отдел обработки документов № 7 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

30.11.2022г.

МКУПД-001/2022-50873191

В Единой государственной реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Table with 2 columns: Field name (e.g., кадастровый номер, адрес, категория земель) and value (e.g., 77:01:0004019:25, Российская Федерация, город Москва, кадастровый номер участка 27/5).

и среднем общего образования (детские сады, детские сады, школы, школы, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные учреждения и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятий образовательного характера культурной и спортивной. 4.1 - Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанных с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совмещения 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 (архива, рынок, базар), с учетом того, что площадь из торговых мест не превышает, в торговом помещении более 200 кв. м. размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей с двигателями и мотоциклов; 4.4 - Минимумы. 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 местах, устройствах или объектах общественного питания (фаст-фуд, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение помещений для размещения гаражей, стоянок для хранения легковых автомобилей, велосипедного транспорта общего пользования, велосипедных, электромобильных и других транспортных средств, не являющихся в том числе в авто; 4.10 - Вспомогательная инфраструктура. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления вынужденно-примененной и компрессорной деятельности, включая деятельность, выполняемую для обслуживания указанных мероприятий (настройка электроинструмента, организация питания участников мероприятий); 12.0.1 - Утильно-вывозная сеть. Размещение объектов утильно-вывозной сети автомобильных дорог, провальных путей и вспомогательных сооружений в границах населенных пунктов, поселковых поселений, бульваров, площадей, проездов, пешеходных и объектов вспомогательной 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 нештатных сооружений, предназначенных для хранения транспортных средств; 12.0.2 - Благоустройство территории. Размещение декоративных, скульптурных, ландшафтных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, выделительных и выделительных сооружений и сооружений;

Table with 2 columns: Field name (полное наименование должности) and value (документ подписан заместителем начальника).

Лист 3

Table with 2 columns: Field name (информационные штрих и указатели, наименование как составные части благоустройства территории) and value (82649, Администрация (правообладатель), Акционерное общество "Специализированный застройщик "Пресненский Вал 27", ИНН: 7703071061, ОГРН: 1027739183249).

Table with 2 columns: Field name (полное наименование должности) and value (документ подписан заместителем начальника).

Table with 2 columns: Field name (полное наименование должности) and value (документ подписан заместителем начальника).

Лист 4

Table with 2 columns: Field name (Сведения о вознаграждении в отношении зарегистрированного права) and value (данные отсутствуют).

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

вх. №1201-01 от 01.12.2022

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

г. Москва

09.11.2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27", именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Гуговой Анны Андреевны, действующей на основании Доверенности, выданной АО "Специализированный застройщик "Пресненский Вал 27" от 30.03.2022 г., уполномоченной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, зарегистрированной в реестре за № 77/535-и/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 Мушкова Руслана Захаровича, 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 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 наливные (заполнение каркаса) из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения стены, материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А++; себестоимость 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: **Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Ва. 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 Условий 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. № 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 Министров России от 25 ноября 2016 г. № 854/р, 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 отдельных 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

Forma

1

места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 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 - Рынок. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (армарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагается 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, торговых площадок 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 3.6, 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, организации 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, несапальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных гуаветов.

- 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

3

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. № 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 Министров России от 25 ноября 2016 г. № 854/р, 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-С/01658 от 03.08.2012. Право собственности Застройщика зарегистрировано 30.10.2012 за № 77-17-14/041/2012-931 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 этичностью 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 этичностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение прилегающих 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-

2

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

- 3.2. Объект долевого строительства:
- жилое помещение, наименование: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: **26,99** кв.м, проектная общая приведенная площадь: **26,99** кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента **26,99** кв.м, Проектная общая жилая площадь **15,00** кв.м, количество комнат: 1;
условный номер комнаты: 1, проектная площадью: **15,00** кв.м;
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **11,99** кв.м в количестве 3 шт.;
- наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м.
- жилое помещение, наименование: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: **30,78** кв.м, проектная общая приведенная площадь: **30,78** кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента **30,78** кв.м, Проектная общая жилая площадь **16,89** кв.м, количество комнат: 1;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: **16,89** кв.м;
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **13,89** кв.м в количестве 3 шт.;
- наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.
- жилое помещение, наименование: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: **48,83** кв.м, проектная общая приведенная площадь: **48,83** кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента **48,83** кв.м, Проектная общая жилая площадь **13,09** кв.м, количество комнат: 1;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: **13,09** кв.м;
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **35,74** кв.м в количестве 5 шт.;
- наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м,
наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м,
наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м.
- жилое помещение, наименование: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: **26,99** кв.м, проектная общая приведенная площадь: **26,99** кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента **26,99** кв.м, Проектная общая жилая площадь **15,69** кв.м, количество комнат: 1;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: **15,00** кв.м;
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **11,99** кв.м в количестве 3 шт.;
- наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м,

4

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

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

- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 32,13 кв.м, количество комнат: 2;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м;
условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м;

проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.;

наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м,
наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м

- жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 13,78 кв.м, количество комнат: 1;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м,
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.;

наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м,

- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 25,81 кв.м, количество комнат: 2;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м,

5

условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м,
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.;

наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м,
наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м,
проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.;

наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м,
В Объекте долевого строительства, с условным номером 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производится отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен 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 П») на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает у владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П» с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Объект долевого строительства приобретает УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в составе 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 (владелец 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 **302 420 881,70 (Триста два миллиона четыреста двадцать тысяч восемьсот восемьдесят один рубль 70 копеек)**, НДС не облагается, и состоит из:
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 254 в размере **43 159 573,60 (Сорок три миллиона сто пятьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят три рубля 60 копеек)**;
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 253 в размере **41 703 682,80 (Сорок один миллион семьсот три тысячи шестьсот восемьдесят два рубля 80 копеек)**;
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 242 в размере **39 873 689,60 (Тридцать девять миллионов восемьсот семьдесят три тысячи шестьсот восемьдесят девять рублей 60 копеек)**;
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 235 в размере **40 069 302,14 (Сорок миллионов шестьдесят девять тысяч триста два рубля 14 копеек)**;
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 215 в размере **17 942 426,28**

7

условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м,
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.;

наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м,
проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.;

наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.

- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 22,01 кв.м, количество комнат: 2;

условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.;

наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м,
наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м,
наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м
проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.;

наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м.

- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь: 28,46 кв.м, количество комнат: 2;

условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м,
условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м,
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.;

наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м,
проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.;

наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.

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

условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м

6

(Семнадцать миллионов девятьсот сорок две тысячи четыреста двадцать шесть рублей 28 копеек);

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 209 в размере **35 612 815,98 (Тридцать пять миллионов шестьсот двенадцать тысяч восемьсот пятидесять рублей 98 копеек)**;

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 193 в размере **16 192 121,24 (Шестнадцать миллионов сто девяносто две тысячи сто двадцать один рубль 24 копейки)**;

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 14 в размере **16 478 474,60 (Шестнадцать миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят четыре рубля 60 копеек)**;

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 9 в размере **21 169 953,52 (Двадцать один миллион сто шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят три рубля 52 копейки)**;

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 4 в размере **15 290 672,94 (Пятнадцать миллионов двести девяносто тысяч шестьсот семьдесят два рубля 94 копейки)**;

- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 2 в размере **14 928 169,00 (Четырнадцать миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч сто шестьдесят девять рублей 00 копеек)**;

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

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

Цена Договора в размере **302 420 881,70 (Триста два миллиона четыреста двадцать тысяч восемьсот восемьдесят один рубль 70 копеек)** вносится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на счет эскроу, открываемый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в ПАО «Сбербанк России», являющемся 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 № 3010181040000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКТО 00032537, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, телефон 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Эскроу-агент») не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и 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 ЗАСТРОИЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных Ф3 № 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 (Пять) целых пять (десятих) кв. м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства по 0,5 (Пять) целых пять (десятих) 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 (Пять) целых

8

- ить десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, в размере 557 684,00 (Пятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля 00 копеек). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возмещается 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 невозможности уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от

9

- 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 учитывать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площадью, находящейся в общей долевой собственности на 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 оплаченным фактически произведенным 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 предоставит 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 любым другим известными отделено стоимостями зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, в последующем осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.
- 9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций И») 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

11

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 приема 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 Сторонами составляется 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, строительного-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.

10

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 последующих 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 уступить 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, действуя 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 щитов, стоек оголодения, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонных указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектно документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном

12

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 Ф3 № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельца 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» удерживает 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, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любым средством 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

13

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 Ф3 № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящей Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Ф3 № 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 (владельца инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте republic.forma.ru
- 14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в

14

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 – Потайной 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; УИИ: 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 П», 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 t.michirov@tinkoff.ru.
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: t.michirov@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.

15

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

Приложение № 1

Потайной план

Секция 1 Этаж 3



16

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

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



17



18

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

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



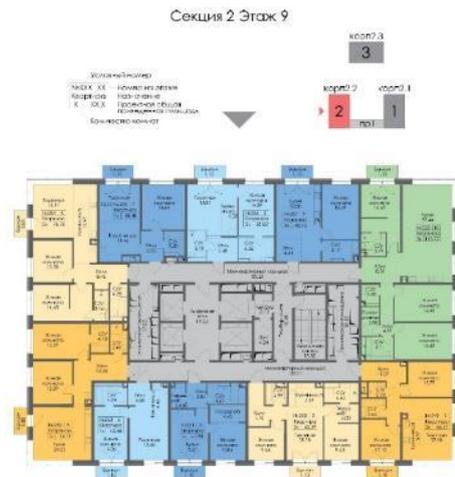
19



20

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

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



Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

21

22

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

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Готовность помещений:
 - Возведение внутренних перегородок
 - Выравнивание стен (грунтовка, штукатурка, грунтовка)
 - Обесшпаклевка 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 подоконник кухни, электроразрешку, духовой шкаф
 - Вывод фреоновых труб под кондиционер, над входной дверью в комнату
 - Измельчитель пищевых отходов.
 - Монтаж квартирного щита электроснабжения
 - Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой заглушек в местах установки сантехники
 - Разводка слаботочных сетей (ТВ, интернет, домофон, умный дом)
 - Разводка электрики от квартирного щита до мест установки розеток и выключателей, проточного водонагревателя, с установкой подрозетников
 - Установка системы защиты от протечек с радиоканальными датчиками

23

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

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

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

24

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

Описание Объекта долевого строительства.

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие 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 КИП, без выполнения разводки до мест установки сантехнического оборудования.
3. Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитаза, мойки) не устанавливается.
4. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
5. Проектом предусмотрена возможность установки электрических полотенцесушителей.
6. Система отопления квартир: горизонтальная поквартирная с установкой приборов отопления.
7. Предусмотрена механическая система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов.
8. Электромонтажные работы выполняются до квартирного шита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
9. Работы по слабым системам производятся до этажного шита, разводка от шита до квартиры и внутриквартирная разводка не производится.
10. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с подключением к общедомовой системе охлаждения.
11. Выполняется установка оконных блоков, подоконники не устанавливаются.
12. Встроенная мебель (шкафы, антресоль, подставка), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
13. Штукатурка стен не производится.
14. Черновые отделочные работы не выполняются.
15. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
16. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
17. 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

25

действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

16. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
17. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/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.
18. 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 № 77-14/041/2012-931 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 этажносно 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 этажносно 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

2

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., уполномоченной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, зарегистрированной в реестре за № 77/535-и/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 По, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций По» зарегистрированы Банком России 31.03.2022 в реестре паевых инвестиционных фондов за номером 4919, в лице Генерального директора Мучинова Руслана Закариновича, 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 каркаса; 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. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
 - 1.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 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 сумм 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

1

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 обучающимися физической культурой и спортом; 4.1 - Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.3 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, 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 стоянок 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 велоспортивной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (базисов) 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».

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

3

- 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 легких помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.;
- наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м.
- 3.3. Объекты долевого строительства с условными номерами 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отключенные и специальные работы не производятся. В Объекте долевого строительства с условными номерами 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отключенные и специальные работы не производятся. По окончании строительства Объекта недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершено строительство Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») 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 П» с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объект долевого строительства приобретает

8

- 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 № 3010181040000000225 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 Ф3 № 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 разных 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.

10

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 (владелец 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 двадцать девять 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);

9

- 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 оплачивает 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 УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возмещается 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

11

- 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 приема 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 свидетельство качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешением 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

12

- 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 3 (Три) 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 последних 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 ланной 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, стоков 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

14

- 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 заключать с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, принадлежащей территории, а также заключать соглашения о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, входящей в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.
- 9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций 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

13

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 Ф3 № 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 ответственности. В рамках настоящего Договора таковыми обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повливающие 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

15

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 «Гинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
14.5. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте republic.fortna.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,

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.

Постажный план

Секция 2 Этаж 6



осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Постажный 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 40701810100000095480 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 «Гинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Гинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П», 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.muchsharov@tinkoff.ru.
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: g.muchsharov@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

Секция 2 Этаж 5



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

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



20



21

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

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



22



23

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

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

Секция I Этаж 8

Секция I Этаж 7



24

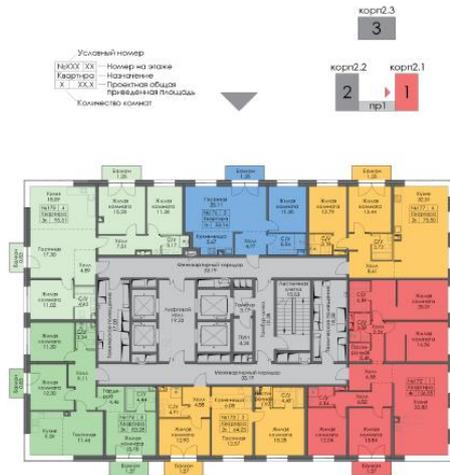
25

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

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

Секция I Этаж 5

Секция I Этаж 24

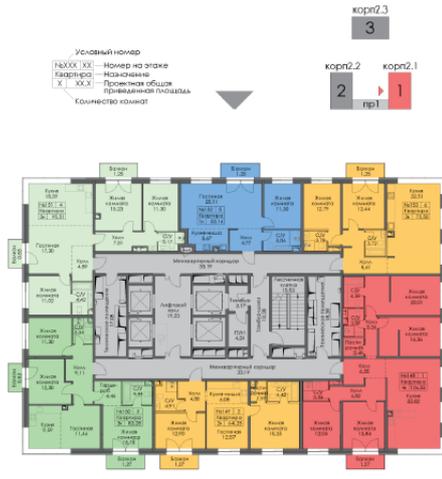


26

27

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

Секция 1 Этаж 20



28

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

Секция 1 Этаж 16



29

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

Секция 1 Этаж 10



30

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

Перечень отдельных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Готовность помещений:
 - Возведение внутренних перегородок
 - Выравнивание стен (грунтовка, штукатурка, грунтовка)
 - Обеспыление 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, ванную комнату, кладовую и т.п) не производится
3. Инженерные Работы:
 - Вывод для освещения балкона и террас
 - Вывод кабелей под подсветку кухни, электроплиту, духовой шкаф
 - Вывод фреонпроводов под кондиционер, над входной дверью в комнату
 - Измельчитель пищевых отходов.
 - Монтаж квартирного щита электроснабжения
 - Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой заглушек в местах установки сантехники
 - Разводка слаботочных сетей (ТВ, интернет, домофон, умный дом)
 - Разводка электрики от квартирного щита до мест установки розеток и выключателей, проточного водонагревателя, с установкой подрозетников
 - Установка системы защиты от протечек с радиоканальными датчиками
 - Устройство закладных в стенах для монтажа теплого пола в санузлах, прихожей и кухни

31

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

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

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
 «Российская коллегия оценщиков»
 ИНН 7725779683

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 83 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

ИЕ CoVA Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGEVA) | Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации | Член Международного комитета по стандартизации оценки (IVSC)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

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

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

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности
 «Оценка недвижимости»
 выдан Амбарову Александру Юрьевичу
 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
 от « 29 » декабря 20 23 г. № 329
 Директор  А.С. Бункин

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

021824 - КА1



29154405



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7811R/776/00306/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «07» мая 2025 г.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование" Россия, 115090, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Страхователь: Амарос Александр Юрьевич Дата рождения 08.10.1987

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

Table with 2 columns: Field name (e.g., Период страхования, Страховая сумма) and Value.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование" Заместитель генерального директора/Директор по корпоративному страхованию



Контактная и справочная информация: 8 800 333 0 699 - Бюджетно для звонков по РФ



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



Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г.

Table with 2 columns: Field name (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ) and Value.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Table with 2 columns: Field name (e.g., СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, СТРАХОВАЯ СУММА) and Value.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» (Москва А.А.) М.П. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (Сидоренко М.С.)

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

Печать/подпись _____

