



ОТЧЕТ № 1550/24

**об оценке справедливой стоимости имущественных
прав**

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

г. Москва 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1550/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 34 от «19» декабря 2024 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 № 1550/24 и Приложений, составленных «28» декабря 2024 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

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

	площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м. - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м. - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м. - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78
--	--

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

	- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м. Примечание: В Объектах долевого строительства, с условным номером 350, 225, 220, 315, 223, 271, 214 производятся отделочные работы. В Объектах долевого строительства с условным номером 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отделочные и специальные работы не производятся. - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе: - имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м.
--	--

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

	- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25.66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м., - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м,
--	---

	количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м. В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.	
Адрес	г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3	
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	
Сведения об оценке стоимости		
Дата оценки	«28» декабря 2024 г.	
Дата осмотра	«19» декабря 2024 г.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «19» декабря 2024 г.- «28» декабря 2024 г.	
Дата составления Отчета	«28» декабря 2024 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 1550/24 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.	
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался	
Используемые стандарты оценки		
Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	от 01.01.2013 г.

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	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	25 151 620	Не применялся	25 151 620
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	32 343 365	Не применялся	32 343 365
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	30 419 911	Не применялся	30 419 911
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	37 548 991	Не применялся	37 548 991

№ 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	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	48 866 256	Не применялся	48 866 256
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	25 151 620	Не применялся	25 151 620
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	56 577 252	Не применялся	56 577 252

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
8	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	55 273 250	Не применялся	55 273 250
9	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня- ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Не применялся	22 540 409	Не применялся	22 540 409
10	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	Не применялся	46 144 921	Не применялся	46 144 921
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м	Не применялся	27 878 247	Не применялся	27 878 247

№ 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	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Не применялся	22 542 472	Не применялся	22 542 472
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	Не применялся	50 453 856	Не применялся	50 453 856
14	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м	Не применялся	33 199 936	Не применялся	33 199 936

№ 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	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	47 442 154	Не применялся	47 442 154
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	41 586 364	Не применялся	41 586 364
			603 120 624		603 120 624

№ 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	имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня- ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м	Не применялся	20 205 470	Не применялся	20 205 470
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	Не применялся	22 542 472	Не применялся	22 542 472
3	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м	Не применялся	34 617 540	Не применялся	34 617 540
4	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня- ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся	Не применялся	20 205 470	Не применялся	20 205 470

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
5	имущество: 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	22 027 644	Не применялся	22 027 644
6	имущество: права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	Не применялся	48 866 256	Не применялся	48 866 256
7	имущество: права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	Не применялся	22 027 644	Не применялся	22 027 644
8	имущество: права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	Не применялся	48 544 600	Не применялся	48 544 600

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
9	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	46 914 209	Не применялся	46 914 209
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	51 817 041	Не применялся	51 817 041
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	Не применялся	53 394 962	Не применялся	53 394 962
			391 163 308		391 163 308

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,	603 120 624
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	391 163 308
Итого:	994 283 932

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 994 283 932 (девятьсот девяносто четыре миллиона двести восемьдесят три тысячи девятьсот тридцать два) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 **А.Ю. Амбаров**

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

 **М.С. Сидоренко**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	19
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	19
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	19
1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	26
1.4 ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	27
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).....	27
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	27
1.7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	28
1.8 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	28
1.9 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	29
1.10 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
1.11 ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	44
1.12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	44
1.13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
1.14 КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	45
1.15 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	47
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	48
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	61
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	61
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	65
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	66
3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	71
3.5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	82
5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	82
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	82
5.3. Доходный подход	83
5.4 Выводы.....	83
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	85
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	87
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	209
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	210
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	220
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	221
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	221
Приложения.....	221

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 34 от «19» декабря 2024 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС» от «26» января 2022 года.

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.1

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

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

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

	расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м. Примечание: В Объектах долевого строительства, с условным номером 350, 225, 220, 315, 223, 271, 214 производятся отделочные работы. В Объектах долевого строительства с условным номером 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отделочные и специальные работы не производятся. - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе: - имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м. - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня,
--	---

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

	площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м. - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м. В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал 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 Репаблнк РЕДС»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (в предпосылке строительства объекта недвижимости и последующее использование в качестве жилых помещений)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «28» декабря 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«28» декабря 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «19» декабря 2024 г. – «28» декабря 2024 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «19» декабря 2024 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:	Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1(кв) от 01.08.2022 г. Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

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.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 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 заверен Заказчиком.

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

Отсутствуют.

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

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

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

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» (ООО «Т-Капитал»), ИНН 7743304530, адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018, 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/776/50044/24 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2024 г. Период действия с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г. Страховая сумма - 5 млн руб.
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	№ 1550/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 34 от «19» декабря 2024 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	«28» декабря 2024 г.
Дата осмотра имущества	«19» декабря 2024 г.
Период проведения оценки	Оценка производилась «19» декабря 2024 г.- «28» декабря 2024 г.
Дата составления отчета	«28» декабря 2024 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

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

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

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

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

	- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м. Примечание: В Объектах долевого строительства, с условным номером 350, 225, 220, 315, 223, 271, 214 производятся отделочные работы. В Объектах долевого строительства с условным номером 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отделочные и специальные работы не производятся. - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе: - имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. - имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь:
--	---

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

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

	площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м. В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3
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 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.
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	25 151 620	Не применялся	25 151 620
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	32 343 365	Не применялся	32 343 365

№ 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	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	30 419 911	Не применялся	30 419 911
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	37 548 991	Не применялся	37 548 991
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	48 866 256	Не применялся	48 866 256
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	25 151 620	Не применялся	25 151 620

№ 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	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	56 577 252	Не применялся	56 577 252
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	55 273 250	Не применялся	55 273 250
9	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Не применялся	22 540 409	Не применялся	22 540 409

№ 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	имущество: 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	46 144 921	Не применялся	46 144 921
11	имущество: 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	27 878 247	Не применялся	27 878 247
12	имущество: 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	22 542 472	Не применялся	22 542 472

№ 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	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	Не применялся	50 453 856	Не применялся	50 453 856
14	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м	Не применялся	33 199 936	Не применялся	33 199 936
15	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м	Не применялся	47 442 154	Не применялся	47 442 154

№ 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	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	Не применялся	41 586 364	Не применялся	41 586 364
			603 120 624		603 120 624

№ 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	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	20 205 470	Не применялся	20 205 470
2	имущество 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	22 542 472	Не применялся	22 542 472
3	имущество 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	34 617 540	Не применялся	34 617 540
4	имущество 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	20 205 470	Не применялся	20 205 470

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
5	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	Не применялся	22 027 644	Не применялся	22 027 644
6	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	Не применялся	48 866 256	Не применялся	48 866 256
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	22 027 644	Не применялся	22 027 644
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	48 544 600	Не применялся	48 544 600

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
9	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	46 914 209	Не применялся	46 914 209
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	51 817 041	Не применялся	51 817 041
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	Не применялся	53 394 962	Не применялся	53 394 962
			391 163 308		391 163 308

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,	603 120 624
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	391 163 308
Итого:	994 283 932

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 994 283 932 (девятьсот девяносто четыре миллиона двести восемьдесят три тысячи девятьсот тридцать два) рубля (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 основываться на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

1.13 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

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 ванных в пентхаусах высотой до 5 метров.
 - Виды из окон на Московский ипподром, Москва-Сити и центр Москвы
- Ввод в эксплуатацию и выдача ключей первой очереди Republic запланированы уже в 2025 году.

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

Имущественные права на Объекты оценки: имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве. Имущественные права на Объект оценки: вышеуказанный объект находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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
имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м	Имущественные права	20	3	82,06
имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м	Имущественные права	7	3	95,98
имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Имущественные права	10	1	30,78

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

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

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

Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь
имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	Имущественные права	5	студия	26,86
имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	Имущественные права	7	1	68,74
имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м	Имущественные права	8	2	65,92

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

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

Имущественные права на Объект оценки: вышеуказанный объекты находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репабллик 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 Репаблнк 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

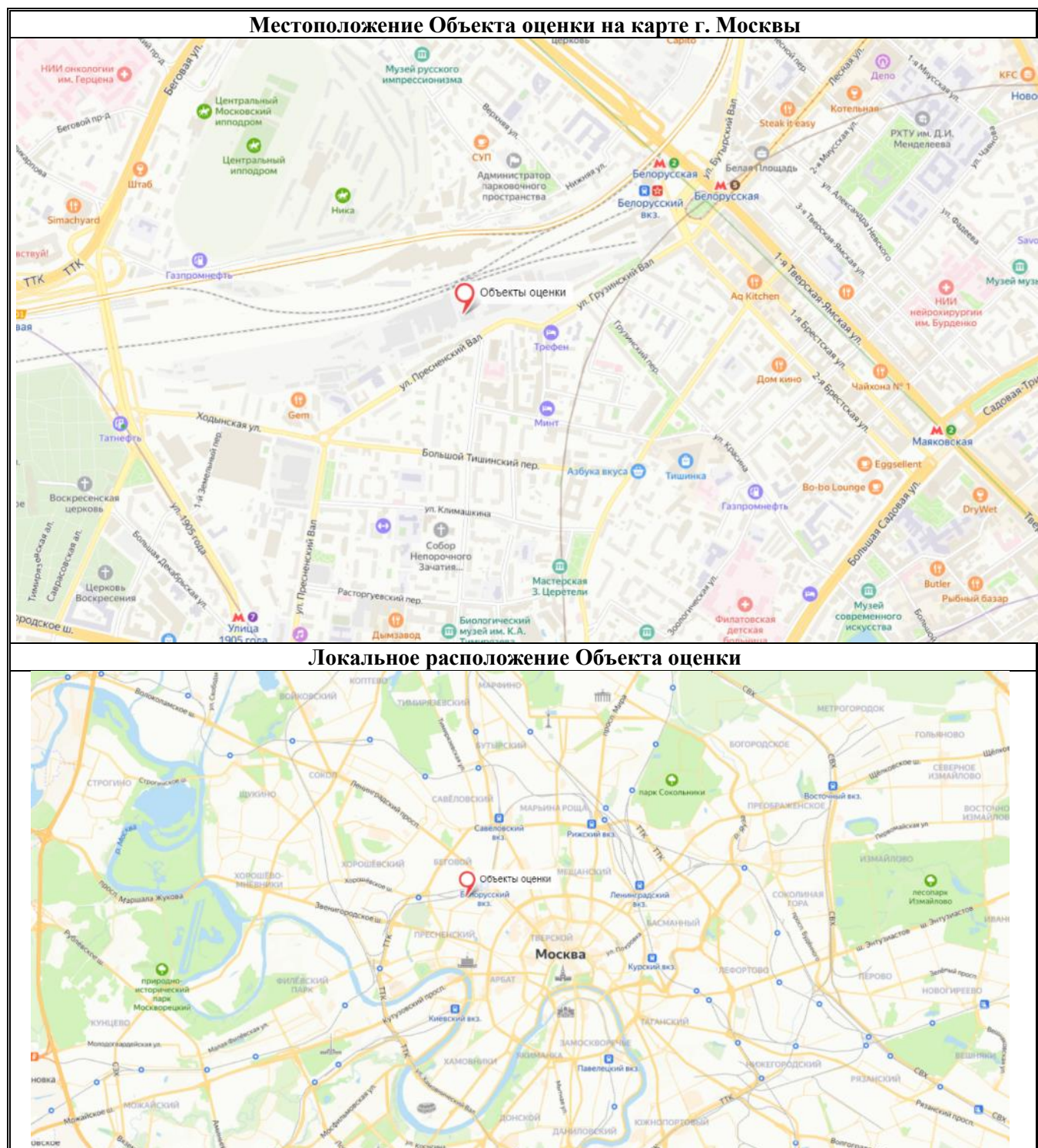


Фото строительной площадки²² Доступ на площадку закрыт

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. Октябрь 2024 год³

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2024 года рост ВВП составил +3,2% г/г, как и месяцем ранее (оценка за сентябрь уточнена в связи с выходом предварительной оценки Росстата за III квартал 2024 года). С исключением сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA после +0,7% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,1% г/г.

2. Рост промышленного производства в октябре ускорился до +4,8% г/г после +3,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также ускорение до +11,2% после +9,9% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре промышленность выросла на +0,7% м/м SA после +0,1% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. Основным драйвером роста выступила обрабатывающая промышленность, которая в октябре показала ускорение темпов до +9,6% г/г после +6,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также сохраняется высокий рост: +21,9% после +20,4% месяцем ранее. С устранением сезонности в октябре выпуск увеличился на +1,6% м/м SA после +1,5% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

3.1. Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил почти 50% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +4,7 п.п.). По итогам октября выпуск комплекса увеличился на +29,5% г/г после +23,8% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +70,7% после +73,3% в сентябре. Внутри комплекса

практически все отрасли в октябре улучшили свои показатели. Наибольшие темпы роста остаются в производстве компьютеров и электроники (+49,9% г/г после +31,5% г/г месяцем ранее) и прочих транспортных средств и оборудования (+44,0% г/г после +50,4% г/г). Ускорение темпов роста зафиксировано в автопроизводстве (+15,6% г/г после +5,2% г/г). В производстве электрооборудования рост на +9,3% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +21,3% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в октябре увеличились до +1,0% г/г после +0,2% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +11,5% после +14,1% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,6% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в октябре ускорился до +4,3% г/г после +2,7% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.) – динамика улучшилась во всех подотраслях. В производстве лекарственных средств в сентябре рост выпуска увеличился до +13,2% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска составил +3,7% г/г после +3,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска сохранился на высоком уровне: +16,3% после +11,9% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

3.4. Деревообрабатывающий комплекс в октябре показал рост на +7,2% г/г после +1,2% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +16,9% после +7,7% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +6,0% г/г.

3.5. Рост выпуска пищевой промышленности в октябре ускорился до +4,6% г/г после +2,8% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +3,1% г/г после +2,5% г/г в сентябре, производство напитков – на +9,8% г/г после +6,7% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска также вырос до +8,9% после +7,3% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,6% г/г.

3.6. Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса в октябре составил -2,0% г/г после околонулевой динамики в сентябре (0,0% г/г). К уровню двухлетней давности: -3,9% против -0,5% в сентябре. В целом за 10 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,3% г/г.

4. Выпуск в добывающем секторе в октябре составил -2,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре. При этом добыча металлических руд показала рост на +3,9% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее, а добыча прочих полезных ископаемых выросла на +9,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности выпуск в целом по сектору составил -2,2% в октябре после -2,7% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора -0,3% м/м SA после -1,8% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,7% г/г.

5. Инвестиционная активность по итогам III квартала 2024 года увеличилась на +5,1% г/г после +8,3% г/г кварталом ранее. С учётом фактора сезонности -0,8% кв/кв SA после +1,1% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности сохраняется значительный рост +20,3% после +22,7%. Наибольшие темпы роста наблюдались по инвестициям в машины и оборудование: +15,1% г/г после +11,8% г/г кварталом ранее. Кроме того, высокие темпы сохраняются по инвестициям в жилые здания и помещения: +11,5% г/г после +18,3% г/г. По итогам 9 месяцев 2024 года в целом рост инвестиций составил +8,6% г/г.

6. Рост объёма строительных работ в октябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после околонулевой динамики в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +2,8% после +7,2% месяцем ранее. В результате в целом за 10 месяцев 2024 года объём работ вырос на +2,2% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в октябре ускорился до +7,1% г/г после +2,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +30,0% после +22,3% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,8% г/г.

8. В октябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -3,6% г/г после -0,6% г/г в сентябре1. К уровню двухлетней давности два месяца подряд без изменений (0,0% г/г). В целом за 10 месяцев 2024 года грузооборот транспорта практически сохранился на уровне прошлого года (-0,1% г/г).

9. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре вырос на +4,5% г/г в реальном выражении после +5,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +17,3% после +18,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года потребительская активность в целом выросла на +6,6% г/г. Оборот розничной торговли в октябре увеличился на +4,8% г/г в реальном выражении после +6,5% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности – +19,3% после +21,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,6% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,5% г/г.

Рост платных услуг населению в октябре составил +2,8% г/г после +2,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +9,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора околонулевая динамика 0,0% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в октябре показал ускорение темпов роста до +9,0% г/г после +7,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,7% после +18,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,4% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,5% г/г.

10. Инфляция в октябре замедлилась до 8,54% г/г после 8,63% г/г в сентябре. По состоянию на 25 ноября 2024 года инфляция год к году 8,78% г/г (на 18 ноября 8,68% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +7,1% г/г после +7,8% г/г в сентябре. В целом по промышленности в октябре индекс вырос на +2,7% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

11. На рынке труда в октябре уровень безработицы вновь обновил исторический минимум и составил 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в сентябре (по последним оперативным данным) ускорились. В номинальном выражении рост составил +17,8% г/г после +17,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,4% г/г после +7,7% г/г, а её размер составил 84 324 рубля. По итогам 9 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,0% г/г, реальной заработной платы – +9,0% г/г, а её размер 83 709 рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – окт.24	окт.24	III кв. 24	сентяб.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	4,1	3,2	3,1	3,2	2,5	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-3,8	-11,7	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,2	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,8	7,1	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,6	4,5	5,4	5,6	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,5	4,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,8	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,5	9,0	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,6	0,6	-0,6	1,0	1,2	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,4	-8,2	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,1	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	8,3	8,5/8,8 ²	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	13,5	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	22,7	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,9	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июл.24	II кв. 24	июн.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,0 ¹	-	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 709 ¹	-	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,0 ¹	-	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,1	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,6	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,6	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2024 г.² В октябре / по состоянию на 25 ноября 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,2	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,6	3,9	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,3	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,9	-1,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,1	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,6	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т. ч.														
пищевые продукты	4,1	3,1	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-2,8	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	4,2	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т. ч.														
текстильные изделия	4,6	1,8	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	0,1	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	6,0	7,2	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т. ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	5,0	9,6	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,3	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,8	14,0	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
Химический комплекс	4,9	4,3	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т. ч.														
химические вещества и химические продукты	3,8	3,7	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	13,2	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,7	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,3	9,1	2,9	2,9	1,9	3,7	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,6	1,0	3,2	0,2	1,5	8,2	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	-0,9	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	29,8	16,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	21,3	29,5	16,7	23,8	11,6	14,9	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	34,8	49,9	27,6	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,7	9,3	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,2	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	19,0	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,7	44,0	30,0	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,9	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	9,0	7,4	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,1	8,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,4	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,0	1,0	2,0	1,7	0,2	4,1	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	2,5	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

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

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

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

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

1. Транспортная доступность

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	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	0,96	0,94

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

2. Благоустройство придомовой территории

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

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,91	0,97	0,94
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,88	0,93	0,90

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

3. Охрана дома

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

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,93	0,96	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://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

4. Материал стен

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, 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	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,95	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,52	0,68	0,56

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

5. Этаж

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	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	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,3%	11,5%	8,5%

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,13}$$

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 г.)	⚙
So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.	
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.	
Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:	
$C = b * S^n$	
C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,	
S – общая площадь квартиры, кв.м.,	
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,	
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.	
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:	
$K_s = (So/Sa)^{-0,13}$	

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла 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")	0,89	0,94	0,92

Источник информации: <https://statrilt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального 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	1,02	1,07	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)	0,80	0,87	0,84

Источник информации: <https://statrilt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

9. На высоту потолков

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,06	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statrilt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

10. Балкон, лоджию в квартире

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	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)	0,92	0,97	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)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

11. Вид из окон квартиры

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,08	1,05

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 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.	930	+38%	2 010	+3%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	2 699	+7%	1 234	+5%
Средняя площадь, м²	169	+1%	115	+2%
Средняя стоимость, млн руб.	456	+8%	142	+6%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	80	-32%	390	+21%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	2 334	+33%	1 044	+14%
Средняя площадь, м²	143	-7%	103	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	334	+25%	108	+10%

* III квартал 2024 г. / II квартал 2024 г.

** III квартал 2024 г. / III квартал 2023 г.

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

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF Group Research, 2024

По итогам III кв. 2024 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы экспонировалось 2,9 тыс. квартир и апартаментов (+12% за квартал и +44% за год) – абсолютный рекорд объема предложения в сегменте новостроек. Это значение на 6% выше результата III кв. 2020 г., которое на протяжении последних 4 лет оставалось максимальным. Несмотря на сохранение высокого уровня поку пательской активности, девелоперам удастся обеспечить не

⁴ <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

только абсолютное восполнение проданных объемов элитной недвижимости, но и стабильный прирост и разнообразие предложения в сегменте.

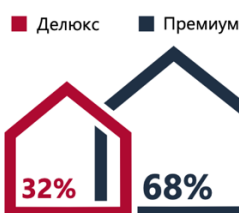
За 9 мес. 2024 г. рынок элитной недвижимости Москвы пополнился 13 новостройками и отмечился стартом 2 новых очередей в рамках уже реализуемых проектов. В частности, за последние 3 месяца на рынок вышли комплексные проекты «Фрунзенская набережная» и «Татарская 35», а также ЖК Kamі и «Садовническая 69» (в формате закрытых продаж).

Кроме того, было объявлено начало реализации 3-й очереди строительства ЖК «Тишинский бульвар» – двор «Рябиновый», в рамках которой на рынок был выведен корпус № 3.

Среди тенденций этого года определенно выделяется смещение интереса девелоперов в сторону укрупнения застройки совместно с расширением доступных сервисов и внутренней инфраструктуры. Ранее, особенно в классе делюкс, среди ключевых критериев будущего проекта отмечались камерность и клубный формат.

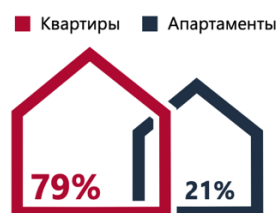
Теперь же застройщики смело выводят комплексные проекты, компенсируя непривычный для рынка масштаб наличием разнообразного предложения, в том числе эксклюзивных лотов, высококлассного сервиса от ведущих управляющих компаний, а также самостоятельного инфраструктурного наполнения, сочетающего в себе детский, спортивный, досуговый и бизнесблоки.

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	2,8%	12,9%	6,9%	0,1%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	2,5%	11,0%	9,2%	2,0%	0,4%
150–200 м²	0,0%	0,6%	3,2%	7,8%	10,3%	6,4%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%	2,4%	7,6%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%	0,2%	12,6%

Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	2,8%	12,9%	6,9%	0,1%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	2,5%	11,0%	9,2%	2,0%	0,4%
150–200 м²	0,0%	0,6%	3,2%	7,8%	10,3%	6,4%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%	2,4%	7,6%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%	0,2%	12,6%

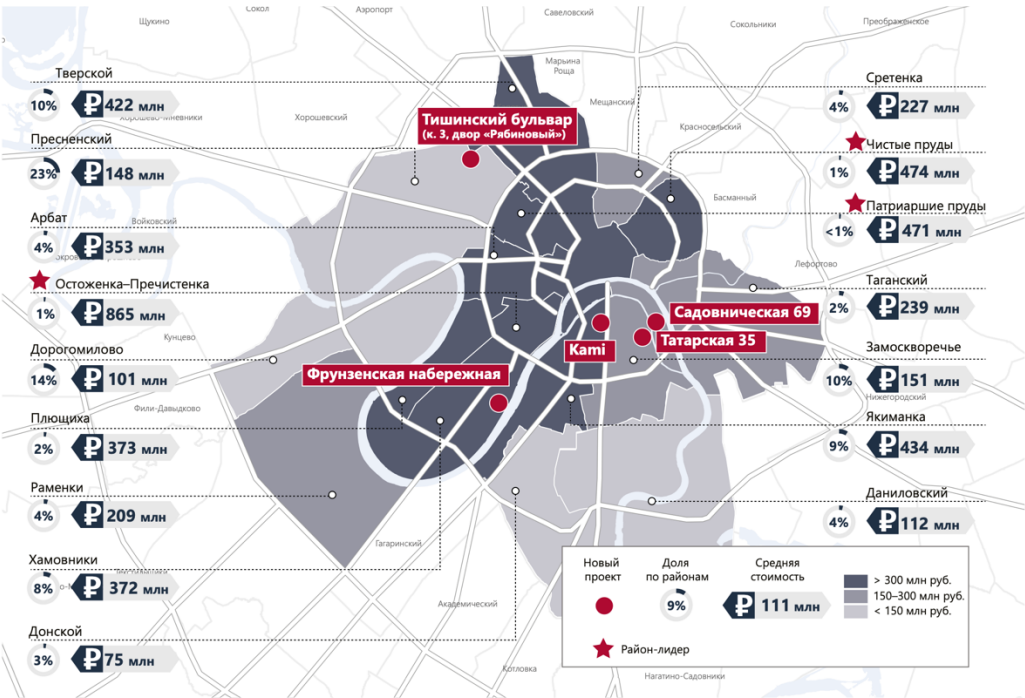
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	6,7%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	3,7%	28,3%	5,6%	0,7%	0,1%	0,0%
100–150 м²	0,0%	4,3%	16,4%	9,4%	2,6%	0,9%
150–200 м²	0,0%	0,0%	1,5%	6,2%	1,4%	2,9%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	1,5%	6,2%

Источник: NF Group Research, 2024

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Комплексы, в которых начались продажи в III кв. 2024 г.							
Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недви-жимости	Коли-чество лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
Фрунзенская набережная (оч. 1)	Фрунзенская наб., д. 30 (Хамовники)	Делюкс	Sminex	Квартиры	216	Август 2024	Без отделки
Татарская 35	Б. Татарская ул., д. 35 (Замоскворечье)	Премиум	Донстрой	Квартиры	472	Сентябрь 2024	Без отделки
Kami	Пыжевский пер., д. 5 (Якиманка)	Делюкс	Mono	Квартиры	74	Сентябрь 2024	Финишная/Без отделки
Садовническая 69 (к. 4)	Садовническая ул., вл. 76/71 (Замоскворечье)	Премиум	Balchug Estate	Квартиры	141	Сентябрь 2024	Без отделки
Новые очереди, корпуса							
Тишинский бульвар (оч. 3, двор «Рябиновый»)	Электрический пер., вл. 1 (Пресненский)	Премиум	Sminex	Квартиры	66	Сентябрь 2024	Без отделки

Источник: NF Group Research, 2024

В разрезе районов топ-3 лидеров по концентрации предложения претерпел некоторые изменения. Так, наибольшая доля элитного предложения на первичном рынке по-прежнему концентрирована в Пресненском районе, где преимущественно реализуются масштабные ЖК премиум-класса – здесь экспонируется 23% всех высокобюджетных квартир и апартаментов (–2 п. п. за квартал). Второе место по объему экспонируемого предложения удерживается районом Дорогомилово, при этом его доля сократилась на 2 п. п. за квартал и составила 14%. Третью строчку рейтинга с долей 10% разделили между собой Тверской район и Замоскворечье, где в сентябре 2024 г. стартовали продажи в ЖК премиум-класса «Садовническая 69» и «Татарская 35».

Спрос

С июля по сентябрь 2024 г. Включительно на первичном рынке элитной недвижимости Москвы было реализовано около 470 квартир и апартаментов, что на 8% выше результата аналогичного периода прошлого года. При этом объем спроса за все 9 мес. 2024 г. Достиг 1 310 лотов, тем самым на 52% превысив отметку 9 мес. 2023 г. Тем не менее важно учитывать относительно низкую

покупательскую активность в I полугодии прошлого года – возвращение сегмента к привычному уровню спроса началось только во второй половине 2023 г.

В III кв. 2024 г. спрос на элитные новостройки оказался более умеренным по сравнению с предыдущим кварталом.

Если в I полугодии большая часть покупателей стремилась к быстрому заключению сделок и была готова к резкому перемещению капитала, то сейчас приоритетным становится тщательный анализ доступного предложения и более размеренное принятие решений.

Драйверами такого поведения остаются повышенная ключевая ставка и, как следствие, высокая стоимость денежных средств.

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	12,0%	14,7%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	1,3%	6,7%	10,7%	2,7%	0,0%	0,0%
150–200 м²	0,0%	4,0%	6,7%	9,3%	4,0%	2,7%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	9,3%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,6%

Источник: NF Group Research, 2024

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	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	5,6%	34,5%	3,3%	0,8%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	7,1%	14,6%	5,4%	1,8%	0,8%
150–200 м²	0,0%	1,0%	1,3%	5,6%	1,5%	1,5%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	2,0%	1,5%

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика числа сделок



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF Group Research, 2024

Интерес покупателей к элитному сегменту сейчас поддерживается несколькими факторами. Во-первых, это выход новых проектов и разнообразные варианты покупки жилья. Элитная недвижимость остается надежным источником для поиска стабильных инвестиций, что стало решающим критерием для многих покупателей, ищущих способ сохранения капитала на фоне нестабильности микро- и макроэкономической обстановки. Во-вторых, застройщики стараются поддерживать активные темпы продаж за счет предоставления более комфортных условий покупки: в частности, одним из самых популярных инструментов остаются рассрочки, причем на достаточно длинные сроки и с минимальными первоначальными взносами.

Цены

По итогам III кв. 2024 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 1 824 тыс. руб./м² (+12% за квартал и +20% за год). Ключевыми

драйверами значительного прироста показателя стали выход новых проектов по более высоким ценам и наращивание доли класса делюкс до 32% (+7 п. п. за квартал) в совокупной структуре элитного предложения, соответственно, доля премиум-класса составила всего 68%. Помимо этого, влияние оказал пересмотр ценовой политики в сторону удорожания лотов в большинстве комплексов – как в связи с плановым повышением стоимости, так и в качестве ответной реакции

застройщиков на сохраняемый интерес покупателей к элитным новостройкам. В свою очередь, в премиум-классе средневзвешенная цена предложения достигла 1 234 тыс. руб./м² (+5% за квартал и +10% за год), а в классе делюкс – 2 699 тыс. руб./м² (+7% за квартал и +24% за год).

Примечательно, что во всех элитных локациях, за исключением Патриарших прудов и Донского района, была зафиксирована положительная квартальная динамика средневзвешенной цены предложения. Максимальный прирост показателя на 83% за квартал до значения 2 501 тыс. руб./м² был отмечен в Хамовниках – влияние выхода на рынок локации нового масштабного проекта делюкс-класса «Фрунзенская набережная» от Sminex. Впрочем, самыми дорогими районами по-прежнему остаются Остоженка – Пречистенка (3 312 тыс. руб./м²), Тверской район (2 661 тыс. руб./м²), а также Чистые пруды (2 575 тыс. руб./м²) – здесь предложение сформировано остатками в ЖК «Дом Абрикосов», который уже введен в эксплуатацию, и ЖК «Чистые пруды» на высокой стадии строительной готовности.

Выводы:

- Стремительное наращивание объема предложения до значения 2,9 тыс. лотов (+12% за квартал и +44% за год) – абсолютный рекорд на первичном рынке элитной жилой недвижимости.
- Сохранение тенденции роста средневзвешенной цены предложения – 1 824 тыс. руб./м² (+12% за квартал и +20% за год), в т. ч. в разрезе классов.
- Удержание покупательского интереса к первичному рынку – по итогам III кв. 2024 г. реализовано около 470 квартир и апартаментов (+8% за год), при этом объем спроса за все 9 мес. 2024 г. достиг 1 310 лотов (+52% за год).

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

№ квартиры	Этаж / секция	Тип отделки	Площадь	Цена, руб.	Цена, кв.м.	Ссылка
188	3	WHITEBOX	47,7	44 056 614	923 619	https://republic.forma.ru
189	3	WHITEBOX	67,5	68 299 870	1 011 850	https://republic.forma.ru
339	18	WHITEBOX	108,3	90 477 216	835 431	https://republic.forma.ru
308	14	WHITEBOX	115,8	79 672 914	688 022	https://republic.forma.ru
389	26	WHITEBOX	123	189 370 696	1 539 599	https://republic.forma.ru
386	26	WHITEBOX	135,1	201 988 010	1 495 100	https://republic.forma.ru
3	3	БЕЗОТДЕЛКИ	49,4	43 741 820	885 462	https://republic.forma.ru
39	6	БЕЗОТДЕЛКИ	49,4	48 239 427	976 507	https://republic.forma.ru
8	3	БЕЗОТДЕЛКИ	67,2	67 351 141	1 002 249	https://republic.forma.ru
6	3	БЕЗОТДЕЛКИ	96,7	95 278 692	985 302	https://republic.forma.ru
123	15	БЕЗОТДЕЛКИ	109,9	77 326 506	703 608	https://republic.forma.ru
99	11	БЕЗОТДЕЛКИ	114,4	88 420 061	772 903	https://republic.forma.ru
389	26	БЕЗОТДЕЛКИ	123	189 370 696	1 539 599	https://republic.forma.ru
172	24	БЕЗОТДЕЛКИ	126,5	107 099 265	846 635	https://republic.forma.ru
154	21	БЕЗОТДЕЛКИ	126,5	105 719 870	835 730	https://republic.forma.ru
136	18	БЕЗОТДЕЛКИ	129,1	118 395 911	917 087	https://republic.forma.ru
181	25	БЕЗОТДЕЛКИ	130,1	109 252 530	839 758	https://republic.forma.ru
182	26	БЕЗОТДЕЛКИ	130,9	213 874 260	1 633 875	https://republic.forma.ru
185	26	БЕЗОТДЕЛКИ	130,9	205 730 309	1 571 660	https://republic.forma.ru
386	26	БЕЗОТДЕЛКИ	135,1	201 988 010	1 495 100	https://republic.forma.ru
		Минимум			688 022	
		Среднее значение			1 074 955	
		Максимум			1 633 875	

Соседние Жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

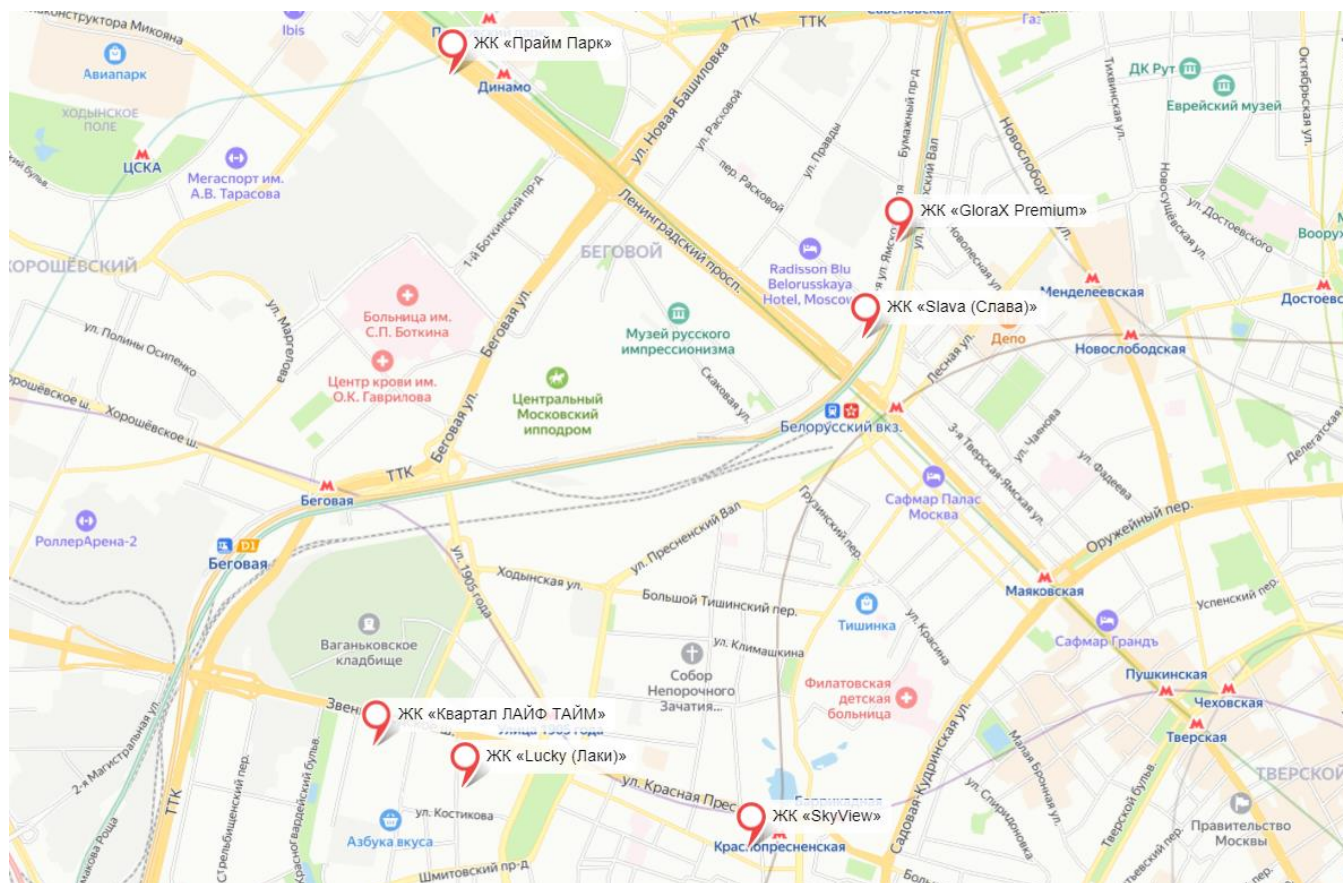
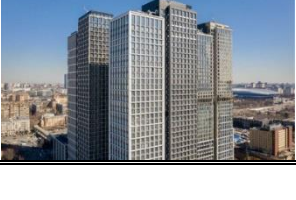


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Slava (Слава)»	от 26,27 млн до 82,42 млн	от 690 116 до 980 420 Р/м²	https://zhk-kompleks-apartamentov-slava-i.cian.ru/
	ЖК «Glorax Premium Белорусская»	от 20,7 млн до 76,73 млн Р	от 495 336 до 681 009 Р/м²	https://zhk-glorax-premium-belorusskaya-i.cian.ru/
	ЖК «SkyView»	от 42,03 млн до 306,82 млн Р	от 840 000 до 1 350 000 Р/м²	https://zhk-skyview-i.cian.ru/
	ЖК «Lucky (Лаки)»	от 82,17 млн до 903,4 млн Р	от 1 047 000 до 1 963 500 Р/м²	https://zhk-lucky-i.cian.ru/
	ЖК «Квартал LIFE TIME (ЛАЙФ ТАЙМ)»	от 59,12 млн до 608,99 млн Р	от 868 968 до 1 814 808 Р/м²	https://zhk-kvartal-life-time-i.cian.ru/
	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	от 33,76 млн до 288,57 млн Р	от 552 900 до 1 213 613 Р/м²	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

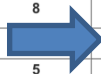
Таблица 3.4

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 01.10.2024 г.

Таблица 3.5

№	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	7	5	4	5	8
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	5	7	11
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	6	8	13
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	5		3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7		4	5	8
7	Парковочные места, машино-места	1	7	4	3	4	6

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

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

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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» - A33), 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_{rij} -- 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	42,50	42,00	42,00	47,67
Цена, руб.		33 150 000	32 500 000	32 760 000	44 056 614
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Цена, руб. кв.м		780 000	773 810	780 000	924 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	735 120	741 000	877 990
Корректировка на площадь		4,05%	3,89%	3,89%	5,61%
Скорректированная цена за кв.м		771 011	763 716	769 825	927 245
Абсолютная корректировка		9,05%	8,89%	8,89%	10,61%
Коэффициент соответствия		11,04972376	11,2485939	11,24859393	9,42507069
Вес аналога		25,71%	26,18%	26,18%	21,93%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		803 053			
Справедливая стоимость, руб.		25 151 620			

Аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)

М Белорусская ⚡ 14 мин. М Улица 1905 года ⚡ 15 мин. Д4 Белорусская ⚡ 16 мин.

[Сравнить](#) [Планировка](#) [Фото](#) [Пожаловаться](#)



33 150 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 32 155 500 [>](#)

[Ипотека](#)

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Nametkin Tower

Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна.
Монолит готов!



Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity

Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн ₽.

Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пешеходных прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Отзыв о сайте

Свернуть

Аналог №2

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

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

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

Сравнить

Пожаловаться

Планировка

9 фото

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
10,1 м²

Площадь кухни
7,6 м²

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga

Документы проверены

На Циан
13 лет

Объектов в работе
более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

ЖК Преображенская площадь

Премиальный жилой комплекс в окружении парков. 3 мин. пешком до метро. Сдача в IV кв. 2024

REGIONS

Отзыв о сайте

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
10,1 м²

Площадь кухни
7,6 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Отделка
Чистовая

Id 45382. Продаётся евродвушка в жилом комплексе премиум класса Republic. Располагается на 10-м этаже корпуса 2.2. в отделке white box.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка.

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.

Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
— Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
— Разнообразные форматы квартир: мастер-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

EstateLiga

Документы проверены

На Цан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР

Ксения Брицына

«Береговой» на Москве-реке

Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Аналог №3

Продается 1-комн. квартира, 42 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить

Планировка

11 фото

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
14,3 м²

Площадь кухни
15,3 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Trinity

Документы проверены

Ильинские луга от ПИК

Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

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

89

www.cian.ru/sale/flat/294160934/

Общая площадь: 42 м²
Жилая площадь: 14,5 м²
Площадь кухни: 15,3 м²
Этаж: 10 из 26
Год сдачи: 2025
Дом: Не сдан
Отделка: Чистовая

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр: 780 000 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Level Звенигородская
Скидка 40% при полной оплате

Звенигородская Инвест, ОГРН 1217700332921. Проектная декларация на сайте

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика!

Общая площадь 42 кв.м.
Кухня 15,3 кв.м
Спальня 14,5 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 года. Переуступка прав собственности.

Звоните, уважаемые Клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537156/17246

Отзыв о сайте
Свернуть

Аналог №4

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/302121401/

Продается 1-комн. квартира, 47,67 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к.2.2 На карте
Белорусская 10 мин. Улица 1905 года 16 мин. Д4 Белорусская 14 мин.
Транспортная доступность 7.8 из 10 Подробнее

Сравнить

REPUBLIC

ЭТАЖ: 3
ПЛОЩАДЬ: 47.67M²
КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ: 1

FORMA

Планировка 30 фото

Общая площадь: 47,67 м²
Жилая площадь: 17,5 м²
Этаж: 3 из 26
Год сдачи: 2025
Дом: Не сдан
Отделка: Подчистовая

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены
Ипотека

Цена за метр: 924 200 ₽/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (495) 137-48-85
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано: Нет сданных ЖК
Строится: 28 домов в 5 ЖК

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

ПИК

Отзыв о сайте

Общая площадь: 47,67 м²
Жилая площадь: 17,5 м²
Этаж: 3 из 26
Год сдачи: 2025
Дом: Не сдан
Отделка: Предчистовая

Прямая продажа от застройщика! Продается 1-к. квартира общей площадью 47,67 кв.м. на 3-м этаже 26 этажного дома, корпус Корпус 2.2. С отделкой White Box. В жилом квартале премиум-класса Republic от девелопера FORMA. Всего в 7 минутах пешком от станции метро Белорусская. 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".

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и private, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества первых башен REDS
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— 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, private террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, дровяные

44 056 614 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека
Цена за метр: 924 200 ₽/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна
Контакты застройщика
Заказ звонка
Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA
Сдано: Нет сданных ЖК
Строится: 28 домов в 5 ЖК

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	31,32	42,50	42,00	42,00	47,67
Цена, руб.		33 150 000	32 500 000	32 760 000	44 056 614
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Цена, руб. кв.м		780 000	773 810	780 000	924 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	735 120	741 000	877 990
Корректировка на площадь		4,05%	3,89%	3,89%	5,61%
Скорректированная цена за кв.м		771 011	763 716	769 825	927 245
Абсолютная корректировка		9,05%	8,89%	8,89%	10,61%
Коэффициент соответствия		11,04972376	11,2485939	11,24859393	9,42507069
Вес аналога		25,71%	26,18%	26,18%	21,93%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		803 053			
Справедливая стоимость, руб.		25 151 620			

Аналог №1

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Чт, 26 дек. 14:45

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить Планировка 11 фото

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Отзыв о сайте

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Netetkin Tower

Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Отзыв о сайте

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р. Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Аналог №2

Обновлено: сегодня, 11:40 506 просмотров, нет за сегодня, 330 уникальных

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс [На карте](#)

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

Сравнить Пожаловаться

Планировка 9 фото

Общая площадь 42 м²

Жилая площадь 10,1 м²

Площадь кухни 7,6 м²

Этаж 10 из 26

Год сдачи 2025

Отделка Чистовая

Id 45382. Продаётся евродушка в жилом комплексе премиум класса Republic. Располагается на 10-м этаже корпуса 2.2. в отделке white box.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка.

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.
Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пешеходов и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
— Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
— Разнообразные форматы квартир: master-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EstateLiga Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР Ксения Брицына

ЖК Преображенская площадь

Премиальный жилой комплекс в окружении парков. 3 мин. пешком до метро. Сдача в IV кв. 2024

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EstateLiga Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР Ксения Брицына

«Береговой» на Москве-реке

Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

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

93

Аналог №3

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Д4 Белорусская 16 мин.

Сравнить

Пожаловаться



Планировка 11 фото

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
14,5 м²

Площадь кухни
15,3 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отзыв о сайте

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Trinity

Документы проверены

Ильинские луга от ПИК

Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

ПИК



Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
14,5 м²

Площадь кухни
15,3 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика!

Общая площадь 42 кв.м.
Кухня 15,3 кв.м
Спальня 14,5 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пешеходных прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 года. Переуступка прав собственности.

Звоните, уважаемые Клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537156/17246

Свернуть

Отзыв о сайте

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Trinity

Документы проверены

Level Звенигородская

Скидка 40% при полной оплате

Level



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

94

Аналог №4

Продается 1-комн. квартира, 47,67 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)
16 Белорусская 10 мин. 1905 года 16 мин. D4 Белорусская 14 мин.
Транспортная доступность 7,8 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)

REPUBLIC

ЭТАЖ
3

ПЛОЩАДЬ
47.67М²

КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ
1

FORMA

[Планировка](#) [30 фото](#)

Общая площадь
47,67 м²

Жилая площадь
17,5 м²

Этаж
3 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Предчистовая

[Отзыв о сайте](#)

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 924 200 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 137-48-85
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано Нет сданных ЖК
Строится 28 домов в 5 ЖК

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

Общая площадь
47,67 м²

Жилая площадь
17,5 м²

Этаж
3 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Предчистовая

Прямая продажа от застройщика! Продается 1-к. квартира общей площадью 47,67 кв.м. на 3-м этаже 26 этажного дома, корпус Корпус 2.2. С отделкой White Box. В жилом квартале премиум-класса Republic от девелопера FORMA. Всего в 7 минутах пешком от станции метро Белорусская. 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".

Транспортная доступность

- 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до м. 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор

Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества первых башен REDS

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
- Терраса для жителей дома на крыше лобби
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
- 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, частные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, деревянные

[Отзыв о сайте](#)

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 924 200 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

Контакты застройщика

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано Нет сданных ЖК
Строится 28 домов в 5 ЖК

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

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

95

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	41,98	42,50	42,00	42,00	47,67
Цена, руб.		33 150 000	32 500 000	32 760 000	44 056 614
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Цена, руб. кв.м		780 000	773 810	780 000	924 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	735 120	741 000	877 990
Корректировка на площадь		0,16%	0,01%	0,01%	1,67%
Скорректированная цена за кв.м		742 186	735 194	741 074	892 652
Абсолютная корректировка		5,16%	5,01%	5,01%	6,67%
Коэффициент соответствия		19,37984496	19,9600798	19,96007984	14,9925037
Вес аналога		26,09%	26,87%	26,87%	20,18%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		770 447			
Справедливая стоимость, руб.		32 343 365			

Аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м² в ЖК «Republic (Републик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
 Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Д4 Белорусская 16 мин.

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²
 Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Trinity АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Trinity
 Документы проверены

Nametkin Tower
 Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

Общая площадь 42,5 м²
 Жилая площадь 14 м²
 Площадь кухни 17 м²
 Этаж 13 из 26
 Год сдачи 2025
 Дом Не сдан
 Отделка Чистовая

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Общая площадь 42,5 м² Жилая площадь 14 м² Площадь кухни 17 м²

Этаж 13 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан

Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пешеходных прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246
Свернуть

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки переуступка

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической
Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн ₽.
Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Аналог №2

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/305153715/

Обновлено: сегодня, 11:40 506 просмотров, нет за сегодня, 330 уникальных

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

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

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

Сравнить

Планировка 9 фото

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²
Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Циан 13 лет
Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

ЖК Преображенская площадь
Премиальный жилой комплекс в окружении парков. 3 мин. пешком до метро. Сдача в IV кв. 2024

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 10,1 м² Площадь кухни 7,6 м²

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
10,1 м²

Площадь кухни
7,6 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Отделка
Чистовая

Id 45382. Продаётся евродвушка в жилом комплексе премиум класса Republic. Располагается на 10-м этаже корпуса 2.2. в отделке white box.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка.

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.

Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
— Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
— Разнообразные форматы квартир: мастер-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

EstateLiga

Документы проверены

На Цан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР

Ксения Брицына

«Береговой» на Москве-реке

Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Аналог №3

Продается 1-комн. квартира, 42 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить

Планировка 11 фото

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
14,3 м²

Площадь кухни
15,3 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Trinity

Документы проверены

Ильинские луга от ПИК

Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

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

98

www.cian.ru/sale/flat/294160934/

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 14,5 м² Площадь кухни 15,3 м²
Этаж 10 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан
Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика!

Общая площадь 42 кв.м.
Кухня 15,3 кв.м
Спальня 14,5 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 года. Переуступка прав собственности.

Звоните, уважаемые Клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537156/17246

Отзыв о сайте

Свернуть

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Level Звенигородская
Скидка 40% при полной оплате

Реклама

Аналог №4

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/302121401/

Продается 1-комн. квартира, 47,67 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к.2.2 На карте

Белорусская 10 мин. Улица 1905 года 16 мин. Д4 Белорусская 14 мин.
Транспортная доступность 7.8 из 10 Подробнее

Сравнить

РЕПУБЛИК

ЭТАЖ 3

ПЛОЩАДЬ 47.67М²

КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ 1

FORMA

Планировка

30 фото

Общая площадь 47,67 м² Жилая площадь 17,5 м² Этаж 3 из 26
Год сдачи 2025 Дом Не сдан Отделка Подчистовая

Отзыв о сайте

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 924 200 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 137-48-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано Нет сданных ЖК
Строится 28 домов в 5 ЖК

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

ПИК

Общая площадь: 47,67 м²
Жилая площадь: 17,5 м²
Этаж: 3 из 26
Год сдачи: 2025
Дом: Не сдан
Отделка: Предчистовая

Прямая продажа от застройщика! Продается 1-к. квартира общей площадью 47,67 кв.м. на 3-м этаже 26-этажного дома, корпус Корпус 2.2. С отделкой White Box. В жилом квартале премиум-класса Republic от девелопера FORMA. Всего в 7 минутах пешком от станции метро Белорусская. 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".

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества первых башен REDS
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— 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, частные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, дровяные

44 056 614 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека
Цена за метр: 924 200 ₽/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна
Контакты застройщика
Заказ звонка
Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA
Сдано: Нет сданных ЖК
Строится: 28 домов в 5 ЖК

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	39,08	42,50	42,00	42,00	47,67
Цена, руб.		33 150 000	32 500 000	32 760 000	44 056 614
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Цена, руб. кв.м		780 000	773 810	780 000	924 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	735 120	741 000	877 990
Корректировка на площадь		1,10%	0,94%	0,94%	2,62%
Скорректированная цена за кв.м		749 151	742 030	747 965	900 993
Абсолютная корректировка		6,10%	5,94%	5,94%	7,62%
Коэффициент соответствия		16,39344262	16,8350168	16,83501684	13,1233596
Вес аналога		25,94%	26,64%	26,64%	20,77%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		778 401			
Справедливая стоимость, руб.		30 419 911			

Аналог №1

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Чт, 26 дек. 14:45

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте

Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Д4 Белорусская 16 мин.

Сравнить

Пожаловаться

Планировка 11 фото

Общая площадь
42,5 м²

Жилая площадь
14 м²

Площадь кухни
17 м²

Этаж
13 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Чистовая

Отзыв о сайте

33 150 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр **780 000 Р/м²**

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Trinity

Документы проверены

Nametkin Tower

Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Чт, 26 дек. 14:45

Общая площадь
42,5 м²

Жилая площадь
14 м²

Площадь кухни
17 м²

Этаж
13 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Чистовая

Отзыв о сайте

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Свернуть

33 150 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр **780 000 Р/м²**

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости Trinity

Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р.
Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Аналог №2

Обновлено: сегодня, 11:40 506 просмотров, нет за сегодня, 330 уникальных

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс [На карте](#)

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

Сравнить Пожаловаться

Планировка 9 фото

Общая площадь 42 м²

Жилая площадь 10,1 м²

Площадь кухни 7,6 м²

Этаж 10 из 26

Год сдачи 2025

Отделка Чистовая

Id 45382. Продаётся евродушка в жилом комплексе премиум класса Republic. Располагается на 10-м этаже корпуса 2.2. в отделке white box.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка.

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.
Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пешеходов и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
— Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
— Разнообразные форматы квартир: master-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EstateLiga Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР Ксения Брицына

ЖК Преображенская площадь

Премиальный жилой комплекс в окружении парков. 3 мин. пешком до метро. Сдача в IV кв. 2024

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EstateLiga Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР Ксения Брицына

«Береговой» на Москве-реке

Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

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

102

Аналог №3

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Д4 Белорусская 16 мин.

Сравнить Пожаловаться

Планировка

11 фото

Общая площадь
42 м²

Этаж
10 из 26

Жилая площадь
14,5 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
15,3 м²

Дом
Не сдан

Отзыв о сайте

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Trinity

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Trinity

Документы проверены

Ильинские луга от ПИК

Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

Общая площадь
42 м²

Этаж
10 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14,5 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
15,3 м²

Дом
Не сдан

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика!

Общая площадь 42 кв.м.
Кухня 15,3 кв.м
Спальня 14,5 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 года. Переуступка прав собственности.

Звоните, уважаемые Клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537156/17246

Свернуть

Отзыв о сайте

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

Trinity

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Trinity

Документы проверены

Level Звенигородская

Скидка 40% при полной оплате

Звенигородская Инвест. ОГРН 1217700332921. Проектная декларация на м...

Аналог №4

Продается 1-комн. квартира, 47,67 м²
в ЖК «Republic (Републик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)

Белорусская 10 мин. Улица 1905 года 16 мин. Д4 Белорусская 14 мин.

Транспортная доступность 7,8 из 10 [Подробнее](#)

Сравнить

Пожаловаться

РЕПУБЛИК

ЭТАЖ
3

ПЛОЩАДЬ
47.67М²

КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ
1

Планировка

30 фото

Общая площадь
47,67 м²

Жилая площадь
17,5 м²

Этаж
3 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Предчистовая

Отзыв о сайте

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 924 200 Р/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека возможна

+7 (495) 137-48-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано Нет сданных ЖК

Строится 28 домов в 5 ЖК

Ильинские луга от ПИК

Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

ПИК

Общая площадь
47,67 м²

Жилая площадь
17,5 м²

Этаж
3 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Предчистовая

Прямая продажа от застройщика! Продается 1-к. квартира общей площадью 47,67 кв.м. на 3-м этаже 26 этажного дома, корпус Корпус 2.2. С отделкой White Box. В жилом квартале премиум-класса Republic от девелопера FORMA. Всего в 7 минутах пешком от станции метро Белорусская. 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".

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества первых башен REDS
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— 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, частные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, деревянные

Отзыв о сайте

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 924 200 Р/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека возможна

Контакты застройщика

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано Нет сданных ЖК

Строится 28 домов в 5 ЖК

«Береговой» на Москве-реке

Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

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

104

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	48,72	42,50	42,00	42,00	47,67
Цена, руб.		33 150 000	32 500 000	32 760 000	44 056 614
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Цена, руб. кв.м		780 000	773 810	780 000	924 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	735 120	741 000	877 990
Корректировка на площадь		-1,76%	-1,91%	-1,91%	-0,28%
Скорректированная цена за кв.м		727 958	721 079	726 847	875 532
Абсолютная корректировка		6,76%	6,91%	6,91%	5,28%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,47178	14,47178003	18,9393939
Вес аналога		23,60%	23,09%	23,09%	30,22%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		770 710			
Справедливая стоимость, руб.		37 548 991			

Аналог №1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The main heading is "Продается 1-комн. квартира, 42,5 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»". The location is "Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1". The listing includes a floor plan, a price of 33 150 000 ₽, and contact information for the real estate agency Trinity. The floor plan shows a layout with a living area of 14.1 m², a kitchen of 5.7 m², and a bedroom of 16.9 m². The total area is 42.5 m². The listing also mentions "11 фото" and "Планировка".

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Общая площадь 42,5 м² Жилая площадь 14 м² Площадь кухни 17 м²

Этаж 13 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан

Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пешеходных прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Отзыв о сайте

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Trinity

Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн ₽.
Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Аналог №2

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/305153715/

Обновлено: сегодня, 11:40 506 просмотров, нет за сегодня, 330 уникальных

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

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

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

Сравнить

Пожаловаться

Планировка 9 фото

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 10,1 м² Площадь кухни 7,6 м²

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EstateLiga

Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР Ксения Брицына

ЖК Преображенская площадь

Премиальный жилой комплекс в окружении парков. 3 мин. пешком до метро. Сдача в IV кв. 2024

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
10,1 м²

Площадь кухни
7,6 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Отделка
Чистовая

Id 45382. Продаётся евродвушка в жилом комплексе премиум класса Republic. Располагается на 10-м этаже корпуса 2.2. в отделке white box.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.

Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
— Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
— Разнообразные форматы квартир: мастер-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с

32 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 Р/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Цан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Аналог №3

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
14,3 м²

Площадь кухни
15,3 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)

Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить

Планировка 11 фото

32 760 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

www.cian.ru/sale/flat/294160934/

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 14,5 м² Площадь кухни 15,3 м²
Этаж 10 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан
Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика!

Общая площадь 42 кв.м.
Кухня 15,3 кв.м
Спальня 14,5 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 года. Переуступка прав собственности.

Звоните, уважаемые Клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537156/17246

Отзыв о сайте

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Level Звенигородская
Скидка 40% при полной оплате

Аналог №4

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/302121401/

Продается 1-комн. квартира, 47,67 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к.2.2 На карте

Белорусская 10 мин. Улица 1905 года 16 мин. Белорусская 14 мин.
Транспортная доступность 7.8 из 10 Подробнее

Сравнить

РЕPUBLIC FORMA

ЭТАЖ 3

ПЛОЩАДЬ 47.67М²

КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ 1

Планировка 30 фото

Общая площадь 47,67 м² Жилая площадь 17,5 м² Этаж 3 из 26
Год сдачи 2025 Дом Не сдан Отделка Подчистовая

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 924 200 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 137-48-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано Нет сданных ЖК
Строится 28 домов в 5 ЖК

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

Общая площадь: 47,67 м²
Жилая площадь: 17,5 м²
Этаж: 3 из 26
Год сдачи: 2025
Дом: Не сдан
Отделка: Предчистовая

Прямая продажа от застройщика! Продается 1-к. квартира общей площадью 47,67 кв.м. на 3-м этаже 26 этажного дома, корпус Корпус 2.2. С отделкой White Box. В жилом квартале премиум-класса Republic от девелопера FORMA. Всего в 7 минутах пешком от станции метро Белорусская. 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".

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велосипедными маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества первых башен REDS
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— 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, частные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, дровяные

44 056 614 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека
Цена за метр: 924 200 ₽/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна
Контакты застройщика
Заказ звонка
Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA
Сдано: Нет сданных ЖК
Строится: 28 домов в 5 ЖК

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,34	42,50	67,45	69,50	68,28
Цена, руб.		33 150 000	56 005 893	48 000 000	49 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://republic.forma.ru/flat/829734	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Ссылка		780 000	830 332	690 647	717 633
Цена, руб. кв.м		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скидка на торг		741 000	788 815	656 115	681 751
Скорректированная цена за кв.м		-6,17%	-0,36%	0,03%	-0,20%
Корректировка на площадь		695 280	785 975	656 312	680 387
Скорректированная цена за кв.м		11,17%	5,36%	5,03%	5,20%
Абсолютная корректировка		8,952551477	18,6567164	19,88071571	19,2307692
Коэффициент соответствия		13,42%	27,96%	29,80%	28,82%
Вес аналога		42,50	67,45	69,50	68,28
Справедливая стоимость, руб. кв.м		704 734			
Справедливая стоимость, руб.		48 866 256			

Аналог №1

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Чт, 26 дек. 14:45

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить Планировка 11 фото

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Оценить объект

Оценить объект

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Netetkin Tower

Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

Реклама

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Оценить объект

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р. Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Оценить объект

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р. Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Аналог №2

AppleSafari

ФайлПравкаВидИсторияЗакладкиОкноСправка

republic.forma.ru/flat/829734

Чт, 26 дек. 14:49

МЕНЮ ← НАЗАД

REPUBLIC
ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

189

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ

2

ПЛОЩАДЬ

67.45М²

ЭТАЖ

3

СЕКЦИЯ

2

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
Выгода 12 293 977 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
IV кв. 2025

56 005 893 Р
68-299-870 Р

Diagram illustrating the floor plan of the apartment. Key dimensions shown include 9.7, 4.5, 11.9, 12.2, 26.0, and 4.5 meters.

REDS

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Аналог №3

Продается 3-комн. квартира, 69,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

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

М Белорусская 10 мин. D4 Белорусская 13 мин. М Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать фото

Планировка 10 фото

Общая площадь 69,5 м²	Жилая площадь 38,8 м²	Площадь кухни 12,9 м²
Этаж 6 из 26	Год сдачи 2025	Отделка Чистовая

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр **690 647 Р/м²**

Условия сделки **переуступка**

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
 Документы проверены

На Цан
13 лет

Объектов в работе
более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

ЖК «1-й Донской»

1 руб./месяц за квартиру

www.cian.ru/sale/flat/307006747/

Общая площадь: 69,5 м²
Этаж: 6 из 26
Жилая площадь: 38,8 м²
Год сдачи: 2025
Площадь кухни: 12,9 м²
Отделка: Чистовая

Id 46472. Продается светлая угловая квартира с 2-я спальнями и большой кухней-гостиной общей площадью 69,5 м² в комплексе премиум-класса Republic. Квартира с предчистовой отделкой whitebox расположена на 5-м этаже.

Функциональная планировка включает в себя: 2 просторных спальни, большая кухня-гостиная, ванная комната, гостевой санузел, прихожая и небольшой балкон. Из окон открывается живописный вид в сторону центра города.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.
Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр: 690 647 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Цан: 13 лет
Объектов в работе: более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

Премиум-квартал SHIFT
Квартиры в тихом центре с видами на знаковые здания Москвы

Аналог №4

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/311716073/

Обновлено: вчера, 22:25 12 просмотров, 7 за сегодня, 10 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 68,28 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 На карте
Белорусская 10 мин. Белорусская 13 мин. Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Планировка 9 фото

Общая площадь: 68,28 м²
Этаж: 5 из 26
Жилая площадь: 24,1 м²
Год сдачи: 2025
Площадь кухни: 26 м²

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 530 000

Ипотека

Цена за метр: 717 633 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

+7 916 226-90-41
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
One Moscow
Документы проверены

На Цан: 3 года
Объектов в работе: 87

РИЕЛТОР
Евгений Аристов
5.0 · 1

Квартал Upside Towers
Сверхквартал для впечатляющей жизни.
Премиальные квартиры, семейная

Общая площадь

68,28 м²

Жилая площадь

24,1 м²

Площадь кухни

26 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Продается квартира евроформата площадью 68,28 м² в ЖК премиум-класса Republic. Квартира расположена на 5 этаже в корпусе Reds 2.2 (у застройщика в этом корпусе подобных планировок больше не осталось).

В квартире:

- выполнена предчистовая отделка whitebox
- из окон открывается вид на улицу Пресненский Вал
- высокие потолки (3 м)
- две спальни
- просторная гостиная с зоной кухни
- два санузла
- балкон

Жилой комплекс Republic находится в престижном Пресненском районе, рядом с районами Арбат, Тверской, Филевский парк, Беговой и Дорогомилово.

Пресненский район — один из самых больших и зеленых районов в центральной части Москвы. Количество парков он, пожалуй, уступает лишь Хамовникам. В районе хорошо развита социальная и транспортная инфраструктура.

Ближайшая станция метро — "Белорусская", "Улица 1905 года".

Сдача корпуса в 3 квартале 2025 года. Продажа по договору уступки прав требования от физического лица.

Наше агентство состоит в ассоциации AREA. Оказываем полное юридическое сопровождение и гарантируем безопасность сделки. Помогаем с одобрением ипотеки на комфортных для вас условиях. При желании Вы можете воспользоваться нашим уникальным сервисом готовых и индивидуальных решений по дизайну, отделке и мебелировке One Design+.

[Свернуть](#)

49 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр 717 633 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 916 226-90-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

1m one moscow

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

One Moscow

Документы проверены

На Цикл

3 года

Объектов в работе

87

РИЕЛТОР

Евгений Аристов

★ 5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни. Премиальные квартиры, семейная инфраструктура, территория 7 га

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

113

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,06	42,50	67,45	69,50	68,28
Цена, руб.		33 150 000	56 005 893	48 000 000	49 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://republic.forma.ru/flat/829734	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Цена, руб. кв.м		780 000	830 332	690 647	717 633
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	788 815	656 115	681 751
Корректировка на площадь		-8,20%	-2,52%	-2,14%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		680 238	768 937	642 074	665 662
Абсолютная корректировка		13,20%	7,52%	7,14%	7,36%
Коэффициент соответствия		7,575757576	13,2978723	14,00560224	13,5869565
Вес аналога		15,63%	27,44%	28,90%	28,03%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		689 462			
Справедливая стоимость, руб.		56 577 252			

Аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м² в ЖК «Republic (Републик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
 Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Д4 Белорусская 16 мин.

Сравнить, Поделиться, Добавить в избранное, Пожаловаться

33 150 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²
 Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Trinity
 Документы проверены

Nametkin Tower
 Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

Общая площадь 42,5 м²
 Жилая площадь 14 м²
 Площадь кухни 17 м²
 Этаж 13 из 26
 Год сдачи 2025
 Дом Не сдан
 Отделка Чистовая

Общая площадь
42,5 м²

Жилая площадь
14 м²

Площадь кухни
17 м²

Этаж
13 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!

- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца

Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр
780 000 Р/м²

Условия сделки
переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
 Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р.
Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Аналог №2

REPUBLIC
ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98 [ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ](#)

189

[СКАЧАТЬ PDF](#)

СПАЛЬНИ	ПЛОЩАДЬ
2	67.45M ²
ЭТАЖ	СЕКЦИЯ
3	2

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%

Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам

Выгода 12 293 977 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
IV кв. 2025

56 005 893 Р
68 299 870 Р

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Аналог №3

Аналог №3

www.cian.ru/sale/flat/307006747/

69.5м² Мо...

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 69,5 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)

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

Сравнить Пожаловаться

Планировка 10 фото

Общая площадь
69,5 м²

Этаж
6 из 26

Жилая площадь
38,8 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
12,9 м²

Отделка
Чистовая

Отзыв о сайте

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр 690 647 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

ЖК «1-й Донской»

1 руб./месяц за квартиру

www.cian.ru/sale/flat/307006747/

69.5м² Мо...

Общая площадь
69,5 м²

Этаж
6 из 26

Жилая площадь
38,8 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
12,9 м²

Отделка
Чистовая

Id 46472. Продается светлая угловая квартира с 2-я спальнями и большой кухней-гостиной общей площадью 69.5 м² в комплексе премиум-класса Republic. Квартира с предчистовой отделкой whitebox расположена на 5-м этаже.

Функциональная планировка включает в себя: 2 просторных спальни, большая кухня-гостиная, ванная комната, гостевой санузел, прихожая и небольшой балкон. Из окон открывается живописный вид в сторону центра города.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.

Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic

Отзыв о сайте

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр 690 647 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

Премиум-квартал SHIFT

Квартиры в тихом центре с видами на знаковые здания Москвы

Аналог №4

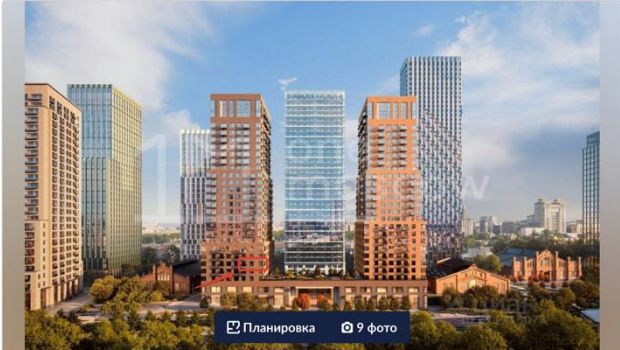
Обновлено: вчера, 22:25

12 просмотров, 7 за сегодня, 10 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 68,28 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)
▲ Белорусская 10 мин. ▲ Белорусская 13 мин. ▲ Улица 1905 года 16 мин.

[Сравнить](#) [Планировка](#) [9 фото](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [9 фото](#)

Общая площадь

68,28 м²

Жилая площадь

24,1 м²

Площадь кухни

26 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

[Отзыв о сайте](#)

49 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Ипотека

Цена за метр 717 633 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 916 226-90-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

11 one moscow

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

One Moscow

Документы проверены

На Цикл

3 года

Объектов в работе

87

 РИЕЛТОР

Евгений Аристов

★ 5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни.

Премиальные квартиры, семейная инфраструктура, территория 7 га



Общая площадь

68,28 м²

Жилая площадь

24,1 м²

Площадь кухни

26 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Продается квартира евроформата площадью 68,28 м² в ЖК премиум-класса Republic. Квартира расположена на 5 этаже в корпусе Reds 2.2 (у застройщика в этом корпусе подобных планировок больше не осталось).

В квартире:

- выполнена предчистовая отделка whitebox
- из окон открывается вид на улицу Пресненский Вал
- высокие потолки (3 м)
- две спальни
- просторная гостиная с зоной кухни
- два санузла
- балкон

Жилой комплекс Republic находится в престижном Пресненском районе, рядом с районами Арбат, Тверской, Филевский парк, Беговой и Дорогомилово.

Пресненский район — один из самых больших и зеленых районов в центральной части Москвы. Количество парков он, пожалуй, уступает лишь Хамовникам. В районе хорошо развита социальная и транспортная инфраструктура.

Ближайшая станция метро — "Белорусская", "Улица 1905 года".

Сдача корпуса в 3 квартале 2025 года. Продажа по договору уступки прав требования от физического лица.

Наше агентство состоит в ассоциации AREA. Оказываем полное юридическое сопровождение и гарантируем безопасность сделки. Помогаем с одобрением ипотеки на комфортных для вас условиях. При желании Вы можете воспользоваться нашим уникальным сервисом готовых и индивидуальных решений по дизайну, отделке и мебелировке One Design+.

[Свернуть](#)

[Отзыв о сайте](#)

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

117

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	26,99	49,37	31,00	49,37
Цена, руб.		21 500 000	39 357 961	22 500 000	35 868 292
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/302725751/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_et_4578122242?context=H4sIAAA_AAAAAA_wEfAOD_YT_oXOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA_AAA	https://republic.forma.ru/flat/829335
Цена, руб. кв.м		796 591	797 204	725 806	726 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	757 344	689 516	690 194
Корректировка на площадь		-1,69%	6,33%	0,09%	6,33%
Скорректированная цена за кв.м		743 972	805 284	690 137	733 883
Абсолютная корректировка		6,69%	11,33%	5,09%	11,33%
Коэффициент соответствия		14,9476831 1	8,82612533 1	19,6463654 2	8,82612533 1
Вес аналога		28,610%	16,893%	37,603%	16,893%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		732 374			
Справедливая стоимость, руб.		22 542 472			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 12:56 222 просмотра, нет за сегодня, 157 уникальных

Продается студия, 26,99 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.1 [На карте](#)

[Белорусская](#) 8 мин. [Белорусская](#) 11 мин. [Улица 1905 года](#) 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [5 фото](#)

Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отзыв о сайте

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр 796 591 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены



РИЕЛТОР

Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отделка

Без отделки

Код объекта: 994425.

Продается студия площадью 26,99 кв.м. на 5 этаже. Башня Reds, без отделки. Ввод в эксплуатацию не позднее декабря 2025 года.

Свободная планировка, высота потолков 3.1 метра. Окна выходят в сторону Белорусского вокзала параллельно Большой Грузинской улице.

Republic - это новый квартал премиум-класса на Пресне.

Здесь сохраняются памятники промышленной архитектуры как дань предкам и используются самые передовые технологии будущего.

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". Каждое здание здесь - автограф одного из лучших современных архитекторов, а REPUBLIC целиком Парк архитектурных шедевров.

Транспортная доступность:

- 10 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса;
- 13 минут до м. 1905 года - 4 минуты на машине до ТТК;
- 8 минут до Садового кольца.

Внутренний двор: Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них - это закрытый внутренний двор.

Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества:

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров;
- Терраса для жителей дома на крыше лобби;
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room;
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров;
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге.

Отзыв о сайте

[Свернуть](#)

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

119

Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37М²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025 41 003 512 Р 48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В REDS

Аналог №3

1-к. квартира, 31 м², 7/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 500 000 Р

~~24 500 000 Р~~

725 806 Р за м²

В ипотеку от 323 970 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 903 729-42-74

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина Матвеева

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 16.5 м²

Этаж: 7 из 26

Окна: во двор

Отделка: без отделки

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6-10 мин.
 ● Улица 1905 года 21-30 мин. ● Маяковская 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 44996. ПРОДАЕТСЯ ПРОСТОРНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЖК БИЗНЕС КЛАССА «Republic»

ЖК «Republic» представляет 6 гектар территории квартала, которое будет отдано общественным зеленым пространствам: пешеходные бульвары и ландшафтные парки, разнообразные флористические острова подчеркнут особую архитектуру Republic, возникшую на стыке истории и современности.

В здании сборного цеха откроются премиальные рестораны, камерный кинотеатр, энотеки и бары. В паровозном цехе вас ждёт фудмаркет с модными фуд-кортами, кулинарная школа и гастрономический рынок. Квартира находится в башне REDS со своей личной террасой для жителей, а также барами и ресторанами.

Команда бюро ArtBabayants создали лаконичное лобби, подчиненное идее воздушного пространства. Он здесь во всем — в двухцветном панорамном остеклении, в парящих световых полотнах, в головокружительной высоте колонн из полированной стали.

Для удобства жителей в квартале организовали двухуровневый подземный паркинг на 1687 машиномест со станциями для зарядки электрокаров и кладовыми для хранения сезонных вещей.

Корпус будет сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2025 года
 1 собственник
 Звоните! Оперативный выход на сделку!

22 500 000 Р
~~24 500 000 Р~~
 725 806 Р за м²
 В ипотеку от 323 970 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости
 "Мегаполис-Сервис
 ЭстейтЛига", Москва
 Агентство
 На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Екатерина Матвеева

О застройщике

Аналог №4

REPUBLIC
 ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98 [ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ](#)

3 [СКАЧАТЬ PDF](#)

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²
 ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 1
 Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
 Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
 Выгода 7 873 528 Р -18%
 ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: 35 868 292 Р
 IV кв. 2025 43 741 820 Р

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	30,78	26,99	49,37	31,00	49,37
Цена, руб.		21 500 000	39 357 961	22 500 000	35 868 292
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/302725751/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_et_4578122242?context=H4sIAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnBhbnR5aXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA	https://republic.forma.ru/flat/829335
Цена, руб. кв.м		796 591	797 204	725 806	726 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	757 344	689 516	690 194
Корректировка на площадь		-1,69%	6,33%	0,09%	6,33%
Скорректированная цена за кв.м		743 972	805 284	690 137	733 883
Абсолютная корректировка		6,69%	11,33%	5,09%	11,33%
Коэффициент соответствия		14,94768311	8,826125331	19,64636542	8,826125331
Вес аналога		28,61%	16,89%	37,60%	16,89%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		732 307			
Справедливая стоимость, руб.		22 540 409			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 12:56 222 просмотра, нет за сегодня, 157 уникальных

Продается студия, 26,99 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.1 [На карте](#)

[Белорусская](#) 8 мин. [Белорусская](#) 11 мин. [Улица 1905 года](#) 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [5 фото](#)

Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

[Отзыв о сайте](#)

[Свернуть](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

[Предложить свою цену](#)

[Ипотека](#)

Цена за метр796 591 ₽/м²

Условия сделкипереступка

Ипотекавозможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР



Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отделка

Без отделки

Код объекта: 994425.

Продается студия площадью 26,99 кв.м. на 5 этаже. Башня Reds, без отделки. Ввод в эксплуатацию не позднее декабря 2025 года.

Свободная планировка, высота потолков 3.1 метра. Окна выходят в сторону Белорусского вокзала параллельно Большой Грузинской улице.

Republic - это новый квартал премиум-класса на Пресне.

Здесь сохраняются памятники промышленной архитектуры как дань предкам и используются самые передовые технологии будущего.

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". Каждое здание здесь - автограф одного из лучших современных архитекторов, а REPUBLIC целиком Парк архитектурных шедевров.

Транспортная доступность:

- 10 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса;
- 13 минут до м. 1905 года - 4 минуты на машине до ТТК;
- 8 минут до Садового кольца.

Внутренний двор: Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них - это закрытый внутренний двор.

Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества:

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров;
- Терраса для жителей дома на крыше лобби;
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room;
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров;
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге.

[Отзыв о сайте](#) [Свернуть](#)

Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025 41 003 512 Р 48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

1-к. квартира, 31 м², 7/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 500 000 Р

~~24 500 000 Р~~

725 806 Р за м²

В ипотеку от 323 970 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 903 729-42-74

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина Матвеева

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 16.5 м²

Этаж: 7 из 26

Окна: во двор

Отделка: без отделки

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6-10 мин.
 ● Улица 1905 года 21-30 мин. ● Маяковская 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 44996. ПРОДАЕТСЯ ПРОСТОРНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЖК БИЗНЕС КЛАССА «Republic»

ЖК «Republic» представляет 6 гектар территории квартала, которое будет отдано общественным зеленым пространствам: пешеходные бульвары и ландшафтные парки, разнообразные флористические острова подчеркнут особую архитектуру Republic, возникшую на стыке истории и современности.

В здании сборного цеха откроются премиальные рестораны, камерный кинотеатр, энотеки и бары. В паровозном цехе вас ждёт фудмаркет с модными фуд-кортами, кулинарная школа и гастрономический рынок. Квартира находится в башне REDS со своей личной террасой для жителей, а также барами и ресторанами.

Команда бюро ArtBabayants создали лаконичное лобби, подчиненное идее воздушного пространства. Он здесь во всем — в двухцветном панорамном остеклении, в парящих световых полотнах, в головокружительной высоте колонн из полированной стали.

Для удобства жителей в квартале организовали двухуровневый подземный паркинг на 1687 машиномест со станциями для зарядки электрокаров и кладовыми для хранения сезонных вещей.

Корпус будет сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2025 года
 1 собственник
 Звоните! Оперативный выход на сделку!

22 500 000 Р
~~24 500 000 Р~~
 725 806 Р за м²
 В ипотеку от 323 970 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости
 "Мегаполис-Сервис
 ЭстейтЛига", Москва
 Агентство
 На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Екатерина Матвеева

О застройщике

Аналог №4

REPUBLIC
 ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98 [ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ](#)

3 [СКАЧАТЬ PDF](#)

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²
 ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 1
 Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
 Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
 Выгода 7 873 528 Р -18%
 ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: 35 868 292 Р
 IV кв. 2025 43 741 820 Р

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	38,67	26,99	49,37	31,00	49,37
Цена, руб.		21 500 000	39 357 961	22 500 000	35 868 292
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/302725751/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_et_4578122242?context=H4sIAAIAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://republic.forma.ru/flat/829335
Цена, руб. кв.м		796 591	797 204	725 806	726 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	757 344	689 516	690 194
Корректировка на площадь		-4,57%	3,23%	-2,83%	3,23%
Скорректированная цена за кв.м		722 177	781 806	670 003	712 487
Абсолютная корректировка		9,57%	8,23%	7,83%	8,23%
Коэффициент соответствия		10,44932079	12,15066829	12,77139208	12,15066829
Вес аналога		21,99%	25,57%	26,87%	25,57%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		720 927			
Справедливая стоимость, руб.		27 878 247			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 12:56 222 просмотра, нет за сегодня, 157 уникальных

Продается студия, 26,99 м²

в ЖК «Republic (Републик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к2.1 [На карте](#)

[Белорусская](#) 8 мин. [Белорусская](#) 11 мин. [Улица 1905 года](#) 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [5 фото](#)

Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

[Отзыв о сайте](#)

[Свернуть](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр796 591 ₽/м²

Условия сделкипереступка

Ипотекавозможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР



Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отделка

Без отделки

Код объекта: 994425.

Продается студия площадью 26,99 кв.м. на 5 этаже. Башня Reds, без отделки. Ввод в эксплуатацию не позднее декабря 2025 года.

Свободная планировка, высота потолков 3.1 метра. Окна выходят в сторону Белорусского вокзала параллельно Большой Грузинской улице.

Republic - это новый квартал премиум-класса на Пресне.

Здесь сохраняются памятники промышленной архитектуры как дань предкам и используются самые передовые технологии будущего.

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". Каждое здание здесь - автограф одного из лучших современных архитекторов, а REPUBLIC целиком Парк архитектурных шедевров.

Транспортная доступность:

- 10 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса;
- 13 минут до м. 1905 года - 4 минуты на машине до ТТК;
- 8 минут до Садового кольца.

Внутренний двор: Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них - это закрытый внутренний двор.

Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества:

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров;
- Терраса для жителей дома на крыше лобби;
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room;
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров;
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге.

[Отзыв о сайте](#) [Свернуть](#)

Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025 41 003 512 Р 48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

1-к. квартира, 31 м², 7/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 500 000 Р

~~24 500 000 Р~~

725 806 Р за м²

В ипотеку от 323 970 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 903 729-42-74

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина Матвеева

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 16.5 м²

Этаж: 7 из 26

Окна: во двор

Отделка: без отделки

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6-10 мин.
 ● Улица 1905 года 21-30 мин. ● Маяковская 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 44996. ПРОДАЕТСЯ ПРОСТОРНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЖК БИЗНЕС КЛАССА «Republic»

ЖК «Republic» представляет 6 гектар территории квартала, которое будет отдано общественным зеленым пространствам: пешеходные бульвары и ландшафтные парки, разнообразные флористические острова подчеркнут особую архитектуру Republic, возникшую на стыке истории и современности.

В здании сборного цеха откроются премиальные рестораны, камерный кинотеатр, энотеки и бары. В паровозном цехе вас ждёт фудмаркет с модными фуд-кортами, кулинарная школа и гастрономический рынок. Квартира находится в башне REDS со своей личной террасой для жителей, а также барами и ресторанами.

Команда бюро ArtBabayants создали лаконичное лобби, подчиненное идее воздушного пространства. Он здесь во всем — в двухцветном панорамном остеклении, в парящих световых полотнах, в головокружительной высоте колонн из полированной стали.

Для удобства жителей в квартале организовали двухуровневый подземный паркинг на 1687 машиномест со станциями для зарядки электрокаров и кладовыми для хранения сезонных вещей.

Корпус будет сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2025 года
 1 собственник
 Звоните! Оперативный выход на сделку!

22 500 000 Р
~~24 500 000 Р~~
 725 806 Р за м²
 В ипотеку от 323 970 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости
 "Мегаполис-Сервис
 ЭстейтЛига", Москва
 Агентство
 На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Екатерина Матвеева

О застройщике

Аналог №4

REPUBLIC
 ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

3

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
 Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
 Выгода 7 873 528 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: 35 868 292 Р
 IV кв. 2025 43 741 820 Р

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

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	46,68	26,99	49,37	31,00	49,37
Цена, руб.		21 500 000	39 357 961	22 500 000	35 868 292
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/302725751/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_et._4578122242?context=H4sIAA_AAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://republic.forma.ru/flat/829335
Цена, руб. кв.м		796 591	797 204	725 806	726 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	757 344	689 516	690 194
Корректировка на площадь		-6,87%	0,73%	-5,18%	0,73%
Скорректированная цена за кв.м		704 772	762 873	653 799	695 232
Абсолютная корректировка		11,87%	5,73%	10,18%	5,73%
Коэффициент соответствия		8,424599832	17,45200698	9,823182711	17,45200698
Вес аналога		15,85%	32,83%	18,48%	32,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		711 224			
Справедливая стоимость, руб.		33 199 936			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 12:56 222 просмотра, нет за сегодня, 157 уникальных

Продается студия, 26,99 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.1 [На карте](#)

[Белорусская](#) 8 мин. [Белорусская](#) 11 мин. [Улица 1905 года](#) 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [5 фото](#)

Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

[Отзыв о сайте](#)

[Свернуть](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

[Предложить свою цену](#)

[Ипотека](#)

Цена за метр796 591 ₽/м²

Условия сделкипереступка

Ипотекавозможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР



Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отделка

Без отделки

Код объекта: 994425.

Продается студия площадью 26,99 кв.м. на 5 этаже. Башня Reds, без отделки. Ввод в эксплуатацию не позднее декабря 2025 года.

Свободная планировка, высота потолков 3.1 метра. Окна выходят в сторону Белорусского вокзала параллельно Большой Грузинской улице.

Republic - это новый квартал премиум-класса на Пресне.

Здесь сохраняются памятники промышленной архитектуры как дань предкам и используются самые передовые технологии будущего.

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". Каждое здание здесь - автограф одного из лучших современных архитекторов, а REPUBLIC целиком Парк архитектурных шедевров.

Транспортная доступность:

- 10 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса;
- 13 минут до м. 1905 года - 4 минуты на машине до ТТК;
- 8 минут до Садового кольца.

Внутренний двор: Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них - это закрытый внутренний двор.

Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества:

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров;
- Терраса для жителей дома на крыше лобби;
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room;
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров;
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге.

[Отзыв о сайте](#)

[Свернуть](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

[Предложить свою цену](#)

[Ипотека](#)

Цена за метр796 591 ₽/м²

Условия сделкипереступка

Ипотекавозможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР



Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37М²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025 41 003 512 Р 48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

1-к. квартира, 31 м², 7/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 500 000 Р

~~24 500 000 Р~~

725 806 Р за м²

В ипотеку от 323 970 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 903 729-42-74

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина Матвеева

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 16.5 м²

Этаж: 7 из 26

Окна: во двор

Отделка: без отделки

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6-10 мин.
 ● Улица 1905 года 21-30 мин. ● Маяковская 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 44996. ПРОДАЕТСЯ ПРОСТОРНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЖК БИЗНЕС КЛАССА «Republic»

ЖК «Republic» представляет 6 гектар территории квартала, которое будет отдано общественным зеленым пространствам: пешеходные бульвары и ландшафтные парки, разнообразные флористические острова подчеркнут особую архитектуру Republic, возникшую на стыке истории и современности.

В здании сборного цеха откроются премиальные рестораны, камерный кинотеатр, энотеки и бары. В паровозном цехе вас ждёт фудмаркет с модными фуд-кортами, кулинарная школа и гастрономический рынок. Квартира находится в башне REDS со своей личной террасой для жителей, а также барами и ресторанами.

Команда бюро ArtBabayants создали лаконичное лобби, подчиненное идее воздушного пространства. Он здесь во всем — в двухцветном панорамном остеклении, в парящих световых полотнах, в головокружительной высоте колонн из полированной стали.

Для удобства жителей в квартале организовали двухуровневый подземный паркинг на 1687 машиномест со станциями для зарядки электрокаров и кладовыми для хранения сезонных вещей.

Корпус будет сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2025 года
 1 собственник
 Звоните! Оперативный выход на сделку!

22 500 000 Р
~~24 500 000 Р~~
 725 806 Р за м²
 В ипотеку от 323 970 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости
 "Мегаполис-Сервис
 ЭстейтЛига", Москва
 Агентство
 На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Екатерина Матвеева

О застройщике

Аналог №4

REPUBLIC
 ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

3

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
 Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
 Выгода 7 873 528 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: 35 868 292 Р
 IV кв. 2025 43 741 820 Р

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

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	67,29	58,50	49,37	70,00	80,00
Цена, руб.		35 000 000	39 357 961	42 500 000	52 999 999
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/310817579/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_1426_et_4993944848?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_80_m_1426_et_4785677014?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Цена, руб. кв.м		598 291	797 204	607 143	662 500
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		568 376	757 344	576 786	629 375
Корректировка на площадь		-1,80%	-3,95%	0,51%	2,27%
Скорректированная цена за кв.м		558 145	727 429	579 728	643 662
Абсолютная корректировка		6,80%	8,95%	5,51%	7,27%
Коэффициент соответствия		14,70588235	11,17318436	18,14882033	13,75515818
Вес аналога		25,45%	19,34%	31,41%	23,80%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		618 017			
Справедливая стоимость, руб.		41 586 364			

Аналог №1

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 58,5 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)

М Белорусская 10 мин. Д4 Белорусская 13 мин. М Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Пожаловаться



Планировка 10 фото

Общая площадь
58,5 м²

Этаж

Жилая площадь
36 м²

Год сдачи

Площадь кухни
10,9 м²

Дом

Отзыв о сайте

35 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
[>](#)

Ипотека

Цена за метр 598 291 ₽/м²
Условия сделки переуступка
Ипотека возможна

+7 915 056-39-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PRO.REALTY
Документы проверены

РИЕЛТОР
Амина Велиханова

Level Южнопортовая
Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Общая площадь
58,5 м²

Этаж
12 из 33

Отделка
Без отделки

Жилая площадь
36 м²

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Площадь кухни
10,9 м²

В продаже 2-комнатная квартира формата Евро с продуманной планировкой. Квартира представлена без отделки, что позволит воплотить любые Ваши предпочтения и дизайнерские решения. Просторная кухня-гостиная, большая ванная комната, гардеробная или прачечная на Ваше усмотрение, также спальня с возможностью организации гардеробной комнаты.

Территория проекта будет огорожена и озеленена. Ландшафтный дизайн разработало бюро Gillespies. Свою атмосферу создает инфраструктура, размещенная в памятниках: гастрономия, премиальное фитнес-пространство с водно-термальным комплексом, бассейн, сауны и СПА, фитнес- и кардио-зоны с современным оборудованием. Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных. В общем стиле расположены коммерческие помещения, а над лобби обустроена общественная терраса. Общую подземную часть занимает паркинг на 303 машино-места.

Жилой комплекс находится в Пресненском районе. В пешей доступности расположены школы, детские сады, магазины, кафе, салоны красоты, медицинские учреждения. В 20 минутах пешком находится Московский зоопарк.

Транспортная доступность
7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
13 минут до м. 1905 года
4 минуты на машине до ТТК
8 минут до Садового кольца

Помогаем с одобрением ипотеки!
Буду рада ответить на Ваши вопросы.
Амина
[Свернуть](#)

Отзыв о сайте

35 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
[>](#)

Ипотека

Цена за метр 598 291 ₽/м²
Условия сделки переуступка
Ипотека возможна

+7 915 056-39-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PRO.REALTY
Документы проверены

РИЕЛТОР
Амина Велиханова

Level Южнопортовая
Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

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

135

Аналог №2

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

republic.forma.ru/flat/829423

МЕНЮ ← НАЗАД

REPUBLIC
ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
IV кв. 2025

41 003 512 Р

48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

REDS

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В REDS

Аналог №3

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_1426_et_4993944848?context=H4sIAAAAAA...

3-к. квартира, 70 м², 14/26 эт.

42 500 000 Р

607 143 Р за м²

В ипотеку от 616 995 Р/мес.

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва

Агентство
На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория Иванова

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 70 м²

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 70 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 40 м²
Этаж: 14 из 26

Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 21, 2.2, 2.3, вл. 27
Белорусская 6–10 мин.
Улица 1905 года 21–30 мин. Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 49244. Продается по переуступке квартира с функциональной планировкой в комплексе премиум-класса Republic. Редкий формат, таких лотов не осталось в продаже.

Первая очередь, башня Reds от Steve Brown Architecture, лондонского архитектора. Ввод в эксплуатацию и выдача ключей запланированы уже в 2025 году.

Функциональная планировка: просторная кухня-гостиная, мастер-спальня с собственной гардеробной, санузлом и выходом на балкон, вторая спальня/кабинет, второй санузел с ванной, прихожая.

Квартира без отделки, что позволит Вам сделать планировку на любой вкус, и воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские решения! Высота потолков 3,1 м. Панорамные окна. Две мокрые точки.

Звоните, ответим на все вопросы!

Republic – новый квартал премиум-класса на Пресненском валу. Квартал расположен на территории бывших вагоноремонтных мастерских Московско-Александровской железной дороги в пешей доступности от метро

42 500 000 ₽

607 143 ₽ за м²
В ипотеку от 616 995 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва
Агентство
На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория Ивлева

Аналог №4

2-к. квартира, 80 м², 14/26 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)





О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 80 м²
Площадь кухни: 16.3 м²
Этаж: 14 из 26
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3.1 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Отделка: без отделки

52 999 999 ₽

662 500 ₽ за м²
В ипотеку от 769 429 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

8 938 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает около часа

Заказать звонок

Romanov Estate
Агентство
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Антонова

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

137

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 80 м²
Площадь кухни: 16.3 м²
Этаж: 14 из 26
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3.1 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Отделка: без отделки

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
Белорусская 6–10 мин.
Улица 1905 года 21–30 мин. Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

ID 538966. Доступна рассрочка! Продается уникальная квартира в ЖК премиум-классе с видом на Пресненский вал. и Тверскую.

Параметры квартиры:

- Редкая планировка: евро-3, расположена на 14-м этаже.
- Проектная площадь без понижающего коэффициента: 80,03 кв.м.
- Общая приведенная площадь: 77,01 кв.м.
- Солнечная сторона.
- Широкоформатные окна.

О проекте ЖК:

- Строительство: финальная стадия, ключи – 2025 год.
- Статус строительства: завершены монолитные работы, ведутся фасадные работы и установка окон.
- Особенности комплекса: сохранение архитектурных памятников с интеграцией в инфраструктуру ЖК:
- Гастрономические и торговые центры.
- Образовательные учреждения и оздоровительный комплекс.

52 999 999 ₽

662 500 ₽ за м²
В ипотеку от 769 429 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
8 938 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Заказать звонок](#)

Romanov Estate
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Антонова

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	75,50	58,50	49,37	70,00	80,00
Цена, руб.		35 000 000	39 357 961	42 500 000	52 999 999
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/310817579/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_1426_et_4993944848?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_80_m_1426_et_4785677014?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Цена, руб. кв.м		598 291	797 204	607 143	662 500
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		568 376	757 344	576 786	629 375
Корректировка на площадь		-3,26%	-5,37%	-0,98%	0,76%
Скорректированная цена за кв.м		549 847	716 675	571 133	634 158
Абсолютная корректировка		8,26%	10,37%	5,98%	5,76%
Коэффициент соответствия		12,10653753	9,643201543	16,72240803	17,361111111
Вес аналога		21,68%	17,27%	29,95%	31,09%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		611 191			
Справедливая стоимость, руб.		46 144 921			

Аналог №1

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 58,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)

М Белорусская 10 мин. D4 Белорусская 13 мин. М Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Планировка

10 фото

Общая площадь
58,5 м²

Этаж

Жилая площадь
36 м²

Год сдачи

Площадь кухни
10,9 м²

Дом

Отзыв о сайте

35 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 598 291 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

+7 915 056-39-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PRO.REALTY
Документы проверены

РИЕЛТОР
Амина Велиханова

Level Южнопортовая

Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Общая площадь
58,5 м²

Этаж
12 из 33

Отделка
Без отделки

В продаже 2-комнатная квартира формата Евро с продуманной планировкой. Квартира представлена без отделки, что позволит воплотить любые Ваши предпочтения и дизайнерские решения. Просторная кухня-гостиная, большая ванная комната, гардеробная или прачечная на Ваше усмотрение, также спальня с возможностью организации гардеробной комнаты.

Территория проекта будет огорожена и озеленена. Ландшафтный дизайн разработало бюро Gillespies. Свою атмосферу создает инфраструктура, размещенная в памятниках гастрономия, премиальное фитнес-пространство с водно-термальным комплексом, бассейн, сауны и СПА, фитнес- и кардио-зоны с современным оборудованием. Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных. В общем стиле расположены коммерческие помещения, а над лобби обустроена общественная терраса. Общую подземную часть занимает паркинг на 303 машино-места.

Жилой комплекс находится в Пресненском районе. В пешей доступности расположены школы, детские сады, магазины, кафе, салоны красоты, медицинские учреждения. В 20 минутах пешком находится Московский зоопарк.

Транспортная доступность
7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
13 минут до м. 1905 года
4 минуты на машине до ТТК
8 минут до Садового кольца

Помогаем с одобрением ипотеки!
Буду рада ответить на Ваши вопросы.
Амина

Свернуть

Отзыв о сайте

35 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 598 291 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

+7 915 056-39-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PRO.REALTY
Документы проверены

РИЕЛТОР
Амина Велиханова

Level Южнопортовая

Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025

41 003 512 ₽

48 239 427 ₽

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

3-к. квартира, 70 м², 14/26 эт.

42 500 000 ₽

607 143 ₽ за м²

В ипотеку от 616 995 ₽/мес.

Показать телефон 8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Виктория Иванова

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 70 м²

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 70 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 40 м²
Этаж: 14 из 26

Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 21, 2.2, 2.3, вл. 27
Белорусская 6–10 мин.
Улица 1905 года 21–30 мин. Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 49244. Продается по переуступке квартира с функциональной планировкой в комплексе премиум-класса Republic. Редкий формат, таких лотов не осталось в продаже.

Первая очередь, башня Reds от Steve Brown Architecture, лондонского архитектора. Ввод в эксплуатацию и выдача ключей запланированы уже в 2025 году.

Функциональная планировка: просторная кухня-гостиная, мастер-спальня с собственной гардеробной, санузлом и выходом на балкон, вторая спальня/кабинет, второй санузел с ванной, прихожая.

Квартира без отделки, что позволит Вам сделать планировку на любой вкус, и воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские решения! Высота потолков 3,1 м. Панорамные окна. Две мокрые точки.

Звоните, ответим на все вопросы!

Republic – новый квартал премиум-класса на Пресненском валу. Квартал расположен на территории бывших вагоноремонтных мастерских Московско-Александровской железной дороги в пешей доступности от метро

42 500 000 ₽

607 143 ₽ за м²
В ипотеку от 616 995 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва
Агентство
На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктория Ивлева

Аналог №4

2-к. квартира, 80 м², 14/26 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку





О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 80 м²
Площадь кухни: 16.3 м²
Этаж: 14 из 26
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3.1 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Отделка: без отделки

52 999 999 ₽

662 500 ₽ за м²
В ипотеку от 769 429 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 938 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Заказать звонок

Romanov Estate
Агентство
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ирина Антонова

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

142

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 80 м²
Площадь кухни: 16.3 м²
Этаж: 14 из 26
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3.1 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Отделка: без отделки

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
Белорусская 6–10 мин.
Улица 1905 года 21–30 мин. Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

ID 538966. Доступна рассрочка! Продается уникальная квартира в ЖК премиум-классе с видом на Пресненский вал, и Тверскую.

Параметры квартиры:

- Редкая планировка: евро-3, расположена на 14-м этаже.
- Проектная площадь без понижающего коэффициента: 80,03 кв.м.
- Общая приведенная площадь: 77,01 кв.м.
- Солнечная сторона.
- Широкоформатные окна.

О проекте ЖК:

- Строительство: финальная стадия, ключи – 2025 год.
- Статус строительства: завершены монолитные работы, ведутся фасадные работы и установка окон.
- Особенности комплекса: сохранение архитектурных памятников с интеграцией в инфраструктуру ЖК:
- Гастрономические и торговые центры.
- Образовательные учреждения и оздоровительный комплекс.

52 999 999 ₽

662 500 ₽ за м²
В ипотеку от 769 429 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
8 938 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Заказать звонок](#)

Romanov Estate
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Антонова

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	77,76	58,50	49,37	70,00	80,00
Цена, руб.		35 000 000	39 357 961	42 500 000	52 999 999
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/310817579/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_1426_et_4993944848?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_80_m_1426_et_4785677014?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Цена, руб. кв.м		598 291	797 204	607 143	662 500
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		568 376	757 344	576 786	629 375
Корректировка на площадь		-3,63%	-5,73%	-1,36%	0,37%
Скорректированная цена за кв.м		547 744	713 948	568 942	631 704
Абсолютная корректировка		8,63%	10,73%	6,36%	5,37%
Коэффициент соответствия		11,58748552	9,319664492	15,72327044	18,62197393
Вес аналога		20,97%	16,87%	28,46%	33,70%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		610 110			
Справедливая стоимость, руб.		47 442 154			

Аналог №1

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 58,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)
М Белорусская 10 мин. D4 Белорусская 13 мин. М Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить Пожаловаться

Планировка 10 фото

Общая площадь
58,5 м²

Этаж

Жилая площадь
36 м²

Год сдачи

Площадь кухни
10,9 м²

Дом

Отзыв о сайте

35 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 598 291 ₽/м²
Условия сделки переуступка
Ипотека возможна

+7 915 056-39-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Амина Велиханова

Level Южнопортовая
Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Общая площадь
58,5 м²

Этаж
12 из 33

Отделка
Без отделки

Жилая площадь
36 м²

Год сдачи
2025

В продаже 2-комнатная квартира формата Евро с продуманной планировкой. Квартира представлена без отделки, что позволит воплотить любые Ваши предпочтения и дизайнерские решения. Просторная кухня-гостиная, большая ванная комната, гардеробная или прачечная на Ваше усмотрение, также спальня с возможностью организации гардеробной комнаты.

Территория проекта будет огорожена и озеленена. Ландшафтный дизайн разработало бюро Gillespies. Свою атмосферу создает инфраструктура, размещенная в памятниках гастрономия, премиальное фитнес-пространство с водно-термальным комплексом, бассейн, сауны и СПА, фитнес- и кардио-зоны с современным оборудованием. Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных. В общем стиле расположены коммерческие помещения, а над лобби обустроена общественная терраса. Общую подземную часть занимает паркинг на 303 машино-места.

Жилой комплекс находится в Пресненском районе. В пешей доступности расположены школы, детские сады, магазины, кафе, салоны красоты, медицинские учреждения. В 20 минутах пешком находится Московский зоопарк.

Транспортная доступность
7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
13 минут до м. 1905 года
4 минуты на машине до ТТК
8 минут до Садового кольца

Помогаем с одобрением ипотеки!
Буду рада ответить на Ваши вопросы.
Амина

Свернуть

Отзыв о сайте

35 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 598 291 ₽/м²
Условия сделки переуступка
Ипотека возможна

+7 915 056-39-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Амина Велиханова

Level Южнопортовая
Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025

41 003 512 Р

48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

3-к. квартира, 70 м², 14/26 эт.

42 500 000 Р

607 143 Р за м²

В ипотеку от 616 995 Р/мес.

Показать телефон 8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Виктория Иванова

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 70 м²

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 70 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 40 м²
Этаж: 14 из 26

Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 21, 2.2, 2.3, вл. 27
Белорусская 6–10 мин.
Улица 1905 года 21–30 мин. Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 49244. Продается по переуступке квартира с функциональной планировкой в комплексе премиум-класса Republic. Редкий формат, таких лотов не осталось в продаже.

Первая очередь, башня Reds от Steve Brown Architecture, лондонского архитектора. Ввод в эксплуатацию и выдача ключей запланированы уже в 2025 году.

Функциональная планировка: просторная кухня-гостиная, мастер-спальня с собственной гардеробной, санузлом и выходом на балкон, вторая спальня/кабинет, второй санузел с ванной, прихожая.

Квартира без отделки, что позволит Вам сделать планировку на любой вкус, и воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские решения! Высота потолков 3,1 м. Панорамные окна. Две мокрые точки.

Звоните, ответим на все вопросы!

Republic – новый квартал премиум-класса на Пресненском валу. Квартал расположен на территории бывших вагоноремонтных мастерских Московско-Александровской железной дороги в пешей доступности от метро

42 500 000 ₽

607 143 ₽ за м²
В ипотеку от 616 995 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва
Агентство
На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория Ивлева

Аналог №4

2-к. квартира, 80 м², 14/26 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)





О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 80 м²
Площадь кухни: 16.3 м²
Этаж: 14 из 26
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3.1 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Отделка: без отделки

52 999 999 ₽

662 500 ₽ за м²
В ипотеку от 769 429 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

8 938 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает около часа

Заказать звонок

Romanov Estate
Агентство
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Антонова

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

147

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 80 м²
Площадь кухни: 16.3 м²
Этаж: 14 из 26
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3.1 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Отделка: без отделки

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
Белорусская 6–10 мин.
Улица 1905 года 21–30 мин. Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

ID 538966. Доступна рассрочка! Продается уникальная квартира в ЖК премиум-классе с видом на Пресненский вал, и Тверскую.

Параметры квартиры:

- Редкая планировка: евро-3, расположена на 14-м этаже.
- Проектная площадь без понижающего коэффициента: 80,03 кв.м.
- Общая приведенная площадь: 77,01 кв.м.
- Солнечная сторона.
- Широкоформатные окна.

О проекте ЖК:

- Строительство: финальная стадия, ключи – 2025 год.
- Статус строительства: завершены монолитные работы, ведутся фасадные работы и установка окон.
- Особенности комплекса: сохранение архитектурных памятников с интеграцией в инфраструктуру ЖК:
- Гастрономические и торговые центры.
- Образовательные учреждения и оздоровительный комплекс.

52 999 999 ₽

662 500 ₽ за м²
В ипотеку от 769 429 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
8 938 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Заказать звонок](#)

Romanov Estate
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Антонова

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	83,28	58,50	49,37	70,00	80,00
Цена, руб.		35 000 000	39 357 961	42 500 000	52 999 999
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/310817579/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_1426_et_4993944848?context=H4sIAAAAAAABAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_80_m_1426_et_4785677014?context=H4sIAAAAAAABAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Цена, руб. кв.м		598 291	797 204	607 143	662 500
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		568 376	757 344	576 786	629 375
Корректировка на площадь		-4,49%	-6,57%	-2,23%	-0,52%
Скорректированная цена за кв.м		542 856	707 586	563 924	626 102
Абсолютная корректировка		9,49%	11,57%	7,23%	5,52%
Коэффициент соответствия		10,5374078	8,643042351	13,83125864	18,11594203
Вес аналога		20,61%	16,90%	27,05%	35,43%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		605 834			
Справедливая стоимость, руб.		50 453 856			

Аналог №1

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 58,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)

Белорусская 10 мин. D4 Белорусская 13 мин. Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Планировка

10 фото

Общая площадь
58,5 м²

Этаж

Жилая площадь
36 м²

Год сдачи

Площадь кухни
10,9 м²

Дом

Отзыв о сайте

35 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 598 291 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

+7 915 056-39-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PRO.REALTY
Документы проверены

РИЕЛТОР
Амина Велиханова

Level Южнопортовая

Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Общая площадь
58,5 м²

Этаж
12 из 33

Отделка
Без отделки

В продаже 2-комнатная квартира формата Евро с продуманной планировкой. Квартира представлена без отделки, что позволит воплотить любые Ваши предпочтения и дизайнерские решения. Просторная кухня-гостиная, большая ванная комната, гардеробная или прачечная на Ваше усмотрение, также спальня с возможностью организации гардеробной комнаты.

Территория проекта будет огорожена и озеленена. Ландшафтный дизайн разработало бюро Gillespies. Свою атмосферу создает инфраструктура, размещенная в памятниках гастрономия, премиальное фитнес-пространство с водно-термальным комплексом, бассейн, сауны и СПА, фитнес- и кардио-зоны с современным оборудованием. Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных. В общем стиле расположены коммерческие помещения, а над лобби обустроена общественная терраса. Общую подземную часть занимает паркинг на 303 машино-места.

Жилой комплекс находится в Пресненском районе. В пешей доступности расположены школы, детские сады, магазины, кафе, салоны красоты, медицинские учреждения. В 20 минутах пешком находится Московский зоопарк.

Транспортная доступность
7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
13 минут до м. 1905 года
4 минуты на машине до ТТК
8 минут до Садового кольца

Помогаем с одобрением ипотеки!
Буду рада ответить на Ваши вопросы.
Амина

Свернуть

Отзыв о сайте

35 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 598 291 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

+7 915 056-39-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PRO.REALTY
Документы проверены

РИЕЛТОР
Амина Велиханова

Level Южнопортовая

Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025

41 003 512 ₽

48 239 427 ₽

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

3-к. квартира, 70 м², 14/26 эт.

42 500 000 ₽

607 143 ₽ за м²

В ипотеку от 616 995 ₽/мес.

Показать телефон 8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Виктория Иванова

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 70 м²

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 70 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 40 м²
Этаж: 14 из 26

Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 21, 2.2, 2.3, вл. 27
Белорусская 6–10 мин.
Улица 1905 года 21–30 мин. Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 49244. Продается по переуступке квартира с функциональной планировкой в комплексе премиум-класса Republic. Редкий формат, таких лотов не осталось в продаже.

Первая очередь, башня Reds от Steve Brown Architecture, лондонского архитектора. Ввод в эксплуатацию и выдача ключей запланированы уже в 2025 году.

Функциональная планировка: просторная кухня-гостиная, мастер-спальня с собственной гардеробной, санузлом и выходом на балкон, вторая спальня/кабинет, второй санузел с ванной, прихожая.

Квартира без отделки, что позволит Вам сделать планировку на любой вкус, и воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские решения! Высота потолков 3,1 м. Панорамные окна. Две мокрые точки.

Звоните, ответим на все вопросы!

Republic – новый квартал премиум-класса на Пресненском валу. Квартал расположен на территории бывших вагоноремонтных мастерских Московско-Александровской железной дороги в пешей доступности от метро

42 500 000 ₽

607 143 ₽ за м²
В ипотеку от 616 995 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва
Агентство
На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория Ивлева

Аналог №4

2-к. квартира, 80 м², 14/26 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)





О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 80 м²
Площадь кухни: 16.3 м²
Этаж: 14 из 26
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3.1 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Отделка: без отделки

52 999 999 ₽

662 500 ₽ за м²
В ипотеку от 769 429 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

8 938 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает около часа

Заказать звонок

Romanov Estate
Агентство
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Антонова

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

152

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 80 м²
Площадь кухни: 16.3 м²
Этаж: 14 из 26
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3.1 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Отделка: без отделки

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
Белорусская 6–10 мин.
Улица 1905 года 21–30 мин. Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

ID 538966. Доступна рассрочка! Продается уникальная квартира в ЖК премиум-классе с видом на Пресненский вал, и Тверскую.

Параметры квартиры:

- Редкая планировка: евро-3, расположена на 14-м этаже.
- Проектная площадь без понижающего коэффициента: 80,03 кв.м.
- Общая приведенная площадь: 77,01 кв.м.
- Солнечная сторона.
- Широкоформатные окна.

О проекте ЖК:

- Строительство: финальная стадия, ключи – 2025 год.
- Статус строительства: завершены монолитные работы, ведутся фасадные работы и установка окон.
- Особенности комплекса: сохранение архитектурных памятников с интеграцией в инфраструктуру ЖК:
- Гастрономические и торговые центры.
- Образовательные учреждения и оздоровительный комплекс.

52 999 999 ₽

662 500 ₽ за м²
В ипотеку от 769 429 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
8 938 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Заказать звонок](#)

Romanov Estate
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Антонова

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	95,98	58,50	49,37	70,00	109,87
Цена, руб.		35 000 000	39 357 961	42 500 000	63 407 734
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/310817579/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_1426_et_4993944848?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_80_m_1426_et_4785677014?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Цена, руб. кв.м		598 291	797 204	607 143	577 116
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		568 376	757 344	576 786	548 260
Корректировка на площадь		-6,23%	-8,28%	-4,02%	1,77%
Скорректированная цена за кв.м		532 966	694 636	553 599	557 964
Абсолютная корректировка		11,23%	13,28%	9,02%	6,77%
Коэффициент соответствия		8,90471950 1	7,53012048 2	11,0864745 3	14,7710487 4
Вес аналога		21,06%	17,80%	26,21%	34,93%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		575 883			
Справедливая стоимость, руб.		55 273 250			

Аналог №1

3.12

2.99

5.92

4.42

13.47

18.14

7.81

2.35

Планировка

10 фото

Общая площадь

58,5 м²

Этаж

12 из 33

Отделка

Без отделки

Жилая площадь

36 м²

Год сдачи

2025

Площадь кухни

10,9 м²

Дом

Не сдан

В продаже 2-комнатная квартира формата Евро с продуманной планировкой. Квартира представлена без отделки, что позволит воплотить любые Ваши предпочтения и дизайнерские решения. Просторная кухня-гостиная, большая ванная комната, гардеробная или прачечная на Ваше усмотрение, также спальня с возможностью организации гардеробной комнаты.

Территория проекта будет огорожена и озеленена. Ландшафтный дизайн разработало бюро Gillespies. Свою атмосферу создает инфраструктура, размещенная в памятниках гастрономия, премиальное фитнес-пространство с водно-термальным комплексом, бассейн, сауны и СПА, фитнес- и кардио-зоны с современным оборудованием. Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных. В общем стилебате расположены коммерческие помещения, а над лобби обустроена общественная терраса. Общую подземную часть занимает паркинг на 303 машино-места.

Жилой комплекс находится в Пресненском районе. В пешей доступности расположены школы, детские сады, магазины, кафе, салоны красоты, медицинские учреждения. В 20 минутах пешком находится Московский зоопарк.

Транспортная доступность
7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
13 минут до м. 1905 года
4 минуты на машине до ТТК
8 минут до Садового кольца

Помогаем с одобрением ипотеки!
Буду рада ответить на Ваши вопросы.
Амина

Свернуть

35 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 598 291 Р/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

+7 915 056-39-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ PRO.REALTY

Документы проверены

РИЕЛТОР Амина Велиханова

Level Южнопортовая

Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Обновлено: вчера, 18:11

99 просмотров, нет за сегодня, 63 уникальных

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 58,5 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

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

Белорусская 10 мин. D4 Белорусская 13 мин. Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Пожаловаться

Аналог №2

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

republic.forma.ru/flat/829423

МЕНЮ ← НАЗАД

REPUBLIC
ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ
1

ПЛОЩАДЬ
49.37M²

ЭТАЖ
6

СЕКЦИЯ
1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
IV кв. 2025

41 003 512 Р

48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ

ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k-kvartira_70_m_1426_et_4993944848?context=H4sIAAAAAA...

3-к. квартира, 70 м², 14/26 эт.

42 500 000 Р

607 143 Р за м²

В ипотеку от 616 995 Р/мес.

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва

Агентство
На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория Иванова

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 70 м²

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 70 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 40 м²
Этаж: 14 из 26

Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Вид сделки: возможна ипотека

42 500 000 ₽

607 143 ₽ за м²
В ипотеку от 616 995 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6–10 мин.
 ● Улица 1905 года 21–30 мин. ● Маяковская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 49244. Продается по переуступке квартира с функциональной планировкой в комплексе премиум-класса Republic. Редкий формат, таких лотов не осталось в продаже.

Первая очередь, башня Reds от Steve Brown Architecture, лондонского архитектора. Ввод в эксплуатацию и выдача ключей запланированы уже в 2025 году.

Функциональная планировка: просторная кухня-гостиная, мастер-спальня с собственной гардеробной, санузлом и выходом на балкон, вторая спальня/кабинет, второй санузел с ванной, прихожая.

Квартира без отделки, что позволит Вам сделать планировку на любой вкус, и воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские решения! Высота потолков 3,1 м. Панорамные окна. Две мокрые точки.

Звоните, ответим на все вопросы!

Republic – новый квартал премиум-класса на Пресненском валу. Квартал расположен на территории бывших вагоноремонтных мастерских Московско-Александровской железной дороги в пешей доступности от метро

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва
Агентство
На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Виктория Иванова

Аналог №4

МЕНЮ

← НАЗАД

123

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ

3

ПЛОЩАДЬ

109.87М²

ЭТАЖ

15

СЕКЦИЯ

1

Отделка

полная оплата с выгодой 18%

Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам

Выгода 13 918 772 ₽ **-18%**

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:

IV кв. 2025

63 407 734 ₽

77 326 506 ₽

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

REPUBLIC

ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В REDS

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ

ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

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	42,50	42,00	42,00	47,67
Цена, руб.		33 150 000	32 500 000	32 760 000	44 056 614
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Цена, руб. кв.м		780 000	773 810	780 000	924 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	735 120	741 000	877 990
Корректировка на площадь		6,15%	5,98%	5,98%	7,74%
Скорректированная цена за кв.м		786 572	779 080	785 312	945 946
Абсолютная корректировка		11,15%	10,98%	10,98%	12,74%
Коэффициент соответствия		8,968609865	9,10746812	9,107468124	7,84929356
Вес аналога		25,60%	26,00%	26,00%	22,41%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		820 091			
Справедливая стоимость, руб.		22 027 644			

Аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м² в ЖК «Republic (Републик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
 ▲ Белорусская 14 мин. ▲ Улица 1905 года 15 мин. D4 Белорусская 16 мин.

Сравнить | | | | | Пожаловаться

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки _____ переуступка

+7 903 118-48-17
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
 📄 Документы проверены

Nametkin Tower
 Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

Общая площадь 42,5 м² | Жилая площадь 14 м² | Площадь кухни 17 м²
 Этаж 13 из 26 | Год сдачи 2025 | Дом Не сдан
 Отделка Чистовая

Отвязь о сайте

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Общая площадь 42,5 м² Жилая площадь 14 м² Площадь кухни 17 м²

Этаж 13 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан

Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Отзыв о сайте

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Trinity

Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн ₽.
Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Аналог №2

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/305153715/

Обновлено: сегодня, 11:40 506 просмотров, нет за сегодня, 330 уникальных

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

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

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

Сравнить

Пожаловаться

Планировка 9 фото

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 10,1 м² Площадь кухни 7,6 м²

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EstateLiga

Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР Ксения Брицына

ЖК Преображенская площадь

Премиальный жилой комплекс в окружении парков. 3 мин. пешком до метро. Сдача в IV кв. 2024

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
10,1 м²

Площадь кухни
7,6 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Отделка
Чистовая

Id 45382. Продаётся евродвушка в жилом комплексе премиум класса Republic. Располагается на 10-м этаже корпуса 2.2. в отделке white box.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.

Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
— Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
— Разнообразные форматы квартир: мастер-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с

32 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 Р/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Цан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Аналог №3

Общая площадь
42 м²

Жилая площадь
14,3 м²

Площадь кухни
15,3 м²

Этаж
10 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)

Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить

Планировка 11 фото

32 760 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

www.cian.ru/sale/flat/294160934/

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 14,5 м² Площадь кухни 15,3 м²
Этаж 10 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан
Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика!

Общая площадь 42 кв.м.
Кухня 15,3 кв.м
Спальня 14,5 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 года. Переуступка прав собственности.

Звоните, уважаемые Клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537156/17246

Отзыв о сайте

Свернуть

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Level Звенигородская
Скидка 40% при полной оплате

Реклама

Аналог №4

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/302121401/

Продается 1-комн. квартира, 47,67 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к.2.2 На карте

Белорусская 10 мин. Улица 1905 года 16 мин. Белорусская 14 мин.
Транспортная доступность 7.8 из 10 Подробнее

Сравнить

РЕPUBLIC FORMA

ЭТАЖ 3

ПЛОЩАДЬ 47.67М²

КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ 1

Планировка 30 фото

Общая площадь 47,67 м² Жилая площадь 17,5 м² Этаж 3 из 26
Год сдачи 2025 Дом Не сдан Отделка Подчистовая

Отзыв о сайте

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 924 200 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 137-48-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано Нет сданных ЖК
Строится 28 домов в 5 ЖК

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

ПИК

Общая площадь: 47,67 м²
Жилая площадь: 17,5 м²
Этаж: 3 из 26
Год сдачи: 2025
Дом: Не сдан
Отделка: Предчистовая

Прямая продажа от застройщика! Продается 1-к. квартира общей площадью 47,67 кв.м. на 3-м этаже 26 этажного дома, корпус Корпус 2.2. С отделкой White Box. В жилом квартале премиум-класса Republic от девелопера FORMA. Всего в 7 минутах пешком от станции метро Белорусская. 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".

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества первых башен REDS
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— 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, частные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, дровяные

44 056 614 RUB
Следить за изменением цены
Ипотека
Цена за метр: 924 200 RUB/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна
Контакты застройщика
Заказ звонка
Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA
Сдано: Нет сданных ЖК
Строится: 28 домов в 5 ЖК

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,34	42,50	67,45	69,50	68,28
Цена, руб.		33 150 000	56 005 893	48 000 000	49 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://republic.forma.ru/flat/829734	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/311716073/
Цена, руб. кв.м		780 000	830 332	690 647	717 633
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	788 815	656 115	681 751
Корректировка на площадь		-6,17%	-0,36%	0,03%	-0,20%
Скорректированная цена за кв.м		695 280	785 975	656 312	680 387
Абсолютная корректировка		11,17%	5,36%	5,03%	5,20%
Коэффициент соответствия		8,952551477	18,65671642	19,88071571	19,23076923
Вес аналога		13,42%	27,96%	29,80%	28,82%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		704 734			
Справедливая стоимость, руб.		48 866 256			

Аналог №1

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Чт, 26 дек. 14:45

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить Планировка 11 фото

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Планировка

11 фото

Отзыв о сайте

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Netetkin Tower

Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

Реклама

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Отзыв о сайте

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р. Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Аналог №2

Safari

Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

republic.forma.ru/flat/829734

Чт, 26 дек. 14:49

МЕНЮ

← НАЗАД

REPUBLIC

ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

189

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ	ПЛОЩАДЬ
2	67.45M ²
ЭТАЖ	СЕКЦИЯ
3	2

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%

Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам

Выгода 12 293 977 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:

ИВ кв. 2025

56 005 893 Р

68-299-870 Р

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

REDS

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Аналог №3

Продается 3-комн. квартира, 69,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)

Белорусская 10 мин. Д4 Белорусская 13 мин. Улица 1905 года 16 мин.

[Сравнить](#) [Показать фото](#) [Пожаловаться](#)



48 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр 690 647 ₽/м²
Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

EstateLiga
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

На Цане 13 лет Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицкая

ЖК «1-й Донской»
1 руб./месяц за квартиру

Отзыв о сайте

 Общая площадь 69,5 м²	 Жилая площадь 38,8 м²	 Площадь кухни 12,9 м²
 Этаж 6 из 26	 Год сдачи 2025	 Отделка Чистовая

www.cian.ru/sale/flat/307006747/

Общая площадь: 69,5 м²
Этаж: 6 из 26
Жилая площадь: 38,8 м²
Год сдачи: 2025
Площадь кухни: 12,9 м²
Отделка: Чистовая

Id 46472. Продается светлая угловая квартира с 2-я спальнями и большой кухней-гостиной общей площадью 69,5 м² в комплексе премиум-класса Republic. Квартира с предчистовой отделкой whitebox расположена на 5-м этаже.

Функциональная планировка включает в себя: 2 просторных спальни, большая кухня-гостиная, ванная комната, гостевой санузел, прихожая и небольшой балкон. Из окон открывается живописный вид в сторону центра города.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.
Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр: 690 647 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Цан: 13 лет
Объектов в работе: более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

Премиум-квартал SHIFT
Квартиры в тихом центре с видами на знаковые здания Москвы

Аналог №4

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/311716073/

Обновлено: вчера, 22:25 12 просмотров, 7 за сегодня, 10 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 68,28 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 На карте
Белорусская 10 мин. Белорусская 13 мин. Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Планировка 9 фото

Общая площадь: 68,28 м²
Этаж: 5 из 26
Жилая площадь: 24,1 м²
Год сдачи: 2025
Площадь кухни: 26 м²

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 530 000

Ипотека

Цена за метр: 717 633 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

+7 916 226-90-41
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
One Moscow
Документы проверены

На Цан: 3 года
Объектов в работе: 87

РИЕЛТОР
Евгений Аристов
5.0 · 1

Квартал Upside Towers
Сверхквартал для впечатляющей жизни.
Премиальные квартиры, семейная

Общая площадь
68,28 м²

Этаж
5 из 26

Жилая площадь
24,1 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
26 м²

Продается квартира евроформата площадью 68,28 м² в ЖК премиум-класса Republic. Квартира расположена на 5 этаже в корпусе Reds 2.2 (у застройщика в этом корпусе подобных планировок больше не осталось).

В квартире:

- выполнена предчистовая отделка whitebox
- из окон открывается вид на улицу Пресненский Вал
- высокие потолки (3 м)
- две спальни
- просторная гостиная с зоной кухни
- два санузла
- балкон

Жилой комплекс Republic находится в престижном Пресненском районе, рядом с районами Арбат, Тверской, Филевский парк, Беговой и Дорогомилово.

Пресненский район — один из самых больших и зеленых районов в центральной части Москвы. Количество парков он, пожалуй, уступает лишь Хамовникам. В районе хорошо развита социальная и транспортная инфраструктура.

Ближайшая станция метро — "Белорусская", "Улица 1905 года".

Сдача корпуса в 3 квартале 2025 года. Продажа по договору уступки прав требования от физического лица.

Наше агентство состоит в ассоциации AREA. Оказываем полное юридическое сопровождение и гарантируем безопасность сделки. Помогаем с одобрением ипотеки на комфортных для вас условиях. При желании Вы можете воспользоваться нашим уникальным сервисом готовых и индивидуальных решений по дизайну, отделке и мебелировке One Design+.

[Свернуть](#)

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 530 000

Ипотека

Цена за метр 717 633 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 916 226-90-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

1m one moscow

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ One Moscow

Документы проверены

На Цикл 3 года

Объектов в работе 87

РИЕЛТОР Евгений Аристов

★ 5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни. Премиальные квартиры, семейная инфраструктура, территория 7 га

Отзыв о сайте

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	26,86	42,50	42,00	42,00	47,67
Цена, руб.		33 150 000	32 500 000	32 760 000	44 056 614
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/	https://www.cian.ru/sale/flat/302121401/
Цена, руб. кв.м		780 000	773 810	780 000	924 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	735 120	741 000	877 990
Корректировка на площадь		6,15%	5,98%	5,98%	7,74%
Скорректированная цена за кв.м		786 572	779 080	785 312	945 946
Абсолютная корректировка		11,15%	10,98%	10,98%	12,74%
Коэффициент соответствия		8,968609865	9,10746812	9,107468124	7,84929356
Вес аналога		25,60%	26,00%	26,00%	22,41%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		820 091			
Справедливая стоимость, руб.		22 027 644			

Аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Републик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
 Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить Ипотека

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²
Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Netetkin Tower
Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

Планировка 11 фото

Общая площадь 42,5 м²
Жилая площадь 14 м²
Площадь кухни 17 м²
Этаж 13 из 26
Год сдачи 2025
Дом Не сдан
Отделка Чистовая

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Общая площадь 42,5 м² Жилая площадь 14 м² Площадь кухни 17 м²

Этаж 13 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан

Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пешеходных прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246
Свернуть

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки переуступка

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической
Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн ₽.
Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Аналог №2

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/305153715/

Обновлено: сегодня, 11:40 506 просмотров, нет за сегодня, 330 уникальных

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

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

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

Сравнить Планировка 9 фото

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²
Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Циан 13 лет Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

ЖК Преображенская площадь
Премиальный жилой комплекс в окружении парков. 3 мин. пешком до метро. Сдача в IV кв. 2024

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 10,1 м² Площадь кухни 7,6 м²

www.cian.ru/sale/flat/305153715/

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 10,1 м² Площадь кухни 7,6 м²
Этаж 10 из 26 Год сдачи 2025 Отделка Чистовая

Id 45382. Продаётся евродвушка в жилом комплексе премиум класса Republic. Располагается на 10-м этаже корпуса 2.2. в отделке white box.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.
Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров
— Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге
— Разнообразные форматы квартир: мастер-спальни в квартирах, начиная с однокомнатных, балконы с

32 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 525 000

Ипотека

Цена за метр 773 810 ₽/м²
Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Цан 13 лет
Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Аналог №3

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/294160934/

Только на Цан

Продается 1-комн. квартира, 42 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте

Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить

Планировка 11 фото

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 14,3 м² Площадь кухни 15,3 м²
Этаж 10 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

www.cian.ru/sale/flat/294160934/

Общая площадь 42 м² Жилая площадь 14,5 м² Площадь кухни 15,3 м²
Этаж 10 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан
Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика!

Общая площадь 42 кв.м.
Кухня 15,3 кв.м
Спальня 14,5 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 года. Переуступка прав собственности.

Звоните, уважаемые Клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537156/17246

Отзыв о сайте

Свернуть

32 760 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 777 200

Ипотека

Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Level Звенигородская
Скидка 40% при полной оплате

Аналог №4

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/302121401/

Продается 1-комн. квартира, 47,67 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к.2.2 На карте
Белорусская 10 мин. Улица 1905 года 16 мин. D4 Белорусская 14 мин.
Транспортная доступность 7.8 из 10 Подробнее

Сравнить

РЕPUBLIC FORMA

ЭТАЖ 3

ПЛОЩАДЬ 47.67M²

КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ 1

Планировка 30 фото

Общая площадь 47,67 м² Жилая площадь 17,5 м² Этаж 3 из 26
Год сдачи 2025 Дом Не сдан Отделка Подчистовая

Отзыв о сайте

44 056 614 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 924 200 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 137-48-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA

Сдано Нет сданных ЖК
Строится 28 домов в 5 ЖК

Ильинские луга от ПИК
Забронируйте на старте продаж от 3,7 млн руб. Готовая инфраструктура

Общая площадь: 47,67 м²
Жилая площадь: 17,5 м²
Этаж: 3 из 26
Год сдачи: 2025
Дом: Не сдан
Отделка: Предчистовая

Прямая продажа от застройщика! Продается 1-к. квартира общей площадью 47,67 кв.м. на 3-м этаже 26 этажного дома, корпус Корпус 2.2. С отделкой White Box. В жилом квартале премиум-класса Republic от девелопера FORMA. Всего в 7 минутах пешком от станции метро Белорусская. 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".

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества первых башен REDS
— Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров
— Терраса для жителей дома на крыше лобби
— Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room
— 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, частные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, дровяные

44 056 614 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека
Цена за метр: 924 200 ₽/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна
Контакты застройщика
Заказ звонка
Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

FORMA ЗАСТРОЙЩИК
FORMA
Сдано: Нет сданных ЖК
Строится: 28 домов в 5 ЖК

«Береговой» на Москве-реке
Winter Collection 2025*. Коллекция квартир со скидкой 15% — уже в бутике квартир. Ввод в 2024 году

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	68,74	42,50	67,45	69,50	68,28
Цена, руб.		33 150 000	56 005 893	48 000 000	49 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://republic.forma.ru/flat/829734	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/311716073/
Цена, руб. кв.м		780 000	830 332	690 647	717 633
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	788 815	656 115	681 751
Корректировка на площадь		-6,06%	-0,25%	0,14%	-0,09%
Скорректированная цена за кв.м		696 095	786 843	657 034	681 137
Абсолютная корректировка		11,06%	5,25%	5,14%	5,09%
Коэффициент соответствия		9,04159132	19,04761905	19,45525292	19,64636542
Вес аналога		13,46%	28,35%	28,96%	29,24%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		706 206			
Справедливая стоимость, руб.		48 544 600			

Аналог №1

Аналог №1

www.cian.ru/sale/flat/294141966/

Чт, 26 дек. 14:45

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить Планировка 11 фото

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Оценить объект

Оценить объект

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

Наметкин Tower

Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!

ОСНОВА

Оценить объект

Общая площадь
42,5 м²

Этаж
13 из 26

Отделка
Чистовая

Жилая площадь
14 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
17 м²

Дом
Не сдан

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Оценить объект

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р. Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

ОСНОВА

Оценить объект

Аналог №2

189

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ

2

ПЛОЩАДЬ

67.45M²

ЭТАЖ

3

СЕКЦИЯ

2

Отделка

ПОЛНОСТЬЮ

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%

Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам

Выгода 12 293 977 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ИПОТЕКА

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:

IV кв. 2025

56 005 893 Р

68-299-870 Р

REPUBLIC

ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

12.2

11.9

9.7

4.5

26.0

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

REDS

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Аналог №3

Продается 3-комн. квартира, 69,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

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

М Белорусская 10 мин. D4 Белорусская 13 мин. М Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить Поделиться Копировать Добавить в избранное Показать фото



Планировка 10 фото

Общая площадь 69,5 м²	Жилая площадь 38,8 м²	Площадь кухни 12,9 м²
Этаж 6 из 26	Год сдачи 2025	Отделка Чистовая

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр **690 647 Р/м²**

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

EstateLiga
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Документы проверены

На Цан 13 лет Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

ЖК «1-й Донской»
 1 руб./месяц за квартиру

www.cian.ru/sale/flat/307006747/

Общая площадь: 69,5 м²
Этаж: 6 из 26
Жилая площадь: 38,8 м²
Год сдачи: 2025
Площадь кухни: 12,9 м²
Отделка: Чистовая

Id 46472. Продается светлая угловая квартира с 2-я спальнями и большой кухней-гостиной общей площадью 69,5 м² в комплексе премиум-класса Republic. Квартира с предчистовой отделкой whitebox расположена на 5-м этаже.

Функциональная планировка включает в себя: 2 просторных спальни, большая кухня-гостиная, ванная комната, гостевой санузел, прихожая и небольшой балкон. Из окон открывается живописный вид в сторону центра города.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.
Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр: 690 647 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Цан: 13 лет
Объектов в работе: более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

Премиум-квартал SHIFT
Квартиры в тихом центре с видами на знаковые здания Москвы

Аналог №4

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/311716073/

Обновлено: вчера, 22:25 12 просмотров, 7 за сегодня, 10 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 68,28 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 На карте
Белорусская 10 мин. Белорусская 13 мин. Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Планировка 9 фото

Общая площадь: 68,28 м²
Этаж: 5 из 26
Жилая площадь: 24,1 м²
Год сдачи: 2025
Площадь кухни: 26 м²

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 530 000

Ипотека

Цена за метр: 717 633 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

+7 916 226-90-41
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
One Moscow
Документы проверены

На Цан: 3 года
Объектов в работе: 87

РИЕЛТОР
Евгений Аристов
5.0 · 1

Квартал Upside Towers
Сверхквартал для впечатляющей жизни.
Премиальные квартиры, семейная



Общая площадь

68,28 м²



Жилая площадь

24,1 м²



Площадь кухни

26 м²



Этаж

5 из 26



Год сдачи

2025

Продается квартира евроформата площадью 68,28 м² в ЖК премиум-класса Republic. Квартира расположена на 5 этаже в корпусе Reds 2.2 (у застройщика в этом корпусе подобных планировок больше не осталось).

В квартире:

- выполнена предчистовая отделка whitebox
- из окон открывается вид на улицу Пресненский Вал
- высокие потолки (3 м)
- две спальни
- просторная гостиная с зоной кухни
- два санузла
- балкон

Жилой комплекс Republic находится в престижном Пресненском районе, рядом с районами Арбат, Тверской, Филевский парк, Беговой и Дорогомилово.

Пресненский район — один из самых больших и зеленых районов в центральной части Москвы. Количество парков он, пожалуй, уступает лишь Хамовникам. В районе хорошо развита социальная и транспортная инфраструктура.

Ближайшая станция метро — "Белорусская", "Улица 1905 года".

Сдача корпуса в 3 квартале 2025 года. Продажа по договору уступки прав требования от физического лица.

Наше агентство состоит в ассоциации AREA. Оказываем полное юридическое сопровождение и гарантируем безопасность сделки. Помогаем с одобрением ипотеки на комфортных для вас условиях. При желании Вы можете воспользоваться нашим уникальным сервисом готовых и индивидуальных решений по дизайну, отделке и мебелировке One Design+.

[Свернуть](#)

49 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр 717 633 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 916 226-90-41

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
One Moscow
[Документы проверены](#)

На Цикл
3 года

Объектов в работе
87

 РИЕЛТОР
Евгений Аристов
★ 5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни. Премиальные квартиры, семейная инфраструктура, территория 7 га



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

175

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	65,92	42,50	67,45	69,50	68,28
Цена, руб.		33 150 000	56 005 893	48 000 000	49 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://republic.forma.ru/flat/829734	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/311716073/
Цена, руб. кв.м		780 000	830 332	690 647	717 633
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	788 815	656 115	681 751
Корректировка на площадь		-5,55%	0,30%	0,69%	0,46%
Скорректированная цена за кв.м		699 875	791 181	660 642	684 887
Абсолютная корректировка		10,55%	5,30%	5,69%	5,46%
Коэффициент соответствия		9,478672986	18,86792453	17,57469244	18,31501832
Вес аналога		14,76%	29,37%	27,36%	28,51%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		711 684			
Справедливая стоимость, руб.		46 914 209			

Аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)
 Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Д4 Белорусская 16 мин.

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)



Планировка 11 фото

Общая площадь 42,5 м² Жилая площадь 14 м² Площадь кухни 17 м²
 Этаж 13 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан
 Отделка Чистовая

33 150 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену
 Например, 32 155 500 [>](#)

[Ипотека](#)

Цена за метр 780 000 Р/м²
 Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

[Trinity](#) АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Trinity Документы проверены

Nametkin Tower
 Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!



Общая площадь
42,5 м²

Жилая площадь
14 м²

Площадь кухни
17 м²

Этаж
13 из 26

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!

- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца

Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр
780 000 Р/м²

Условия сделки
переуступка

Показать телефон

Написать

Trinity

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Trinity

Документы проверены

VERY на Ботанической

Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р.

Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Аналог №2

МЕНЮ

← НАЗАД

REPUBLIC
ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

189

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ

2

ПЛОЩАДЬ

67.45M²

ЭТАЖ

3

СЕКЦИЯ

2

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%

✓

Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам

Выгода 12 293 977 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

+

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
IV кв. 2025

56 005 893 Р

68 299 870 Р ⓘ

Ул. Пресненский Вал

REDS

Ул. Пресненский Вал

ВИД ИЗ ОКОН

Ул. Пресненский Вал

Аналог №3

Аналог №3

www.cian.ru/sale/flat/307006747/

69.5м² Мо...

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 69,5 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)

Белорусская 10 мин.

Белорусская 13 мин.

Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Пожаловаться

Кухня 25,66

№213 6 Квартира 2х 69,51

Жилая комната 11,51

Жилая комната 14,39

Балкон 0,83

С/у 4,05

Холл 9,88

С/у 3,19

Планировка

10 фото

Общая площадь 69,5 м²

Жилая площадь 38,8 м²

Площадь кухни 12,9 м²

Этаж 6 из 26

Год сдачи 2025

Отделка Чистовая

Отзыв о сайте

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр 690 647 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

EL EstateLiga

Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР

Ксения Брицына

ЖК «1-й Донской»

1 руб./месяц за квартиру

Паск

Общая площадь 69,5 м²

Жилая площадь 38,8 м²

Площадь кухни 12,9 м²

Этаж 6 из 26

Год сдачи 2025

Отделка Чистовая

Id 46472. Продается светлая угловая квартира с 2-я спальнями и большой кухней-гостиной общей площадью 69,5 м² в комплексе премиум-класса Republic. Квартира с предчистовой отделкой whitebox расположена на 5-м этаже.

Функциональная планировка включает в себя: 2 просторных спальни, большая кухня-гостиная, ванная комната, гостевой санузел, прихожая и небольшой балкон. Из окон открывается живописный вид в сторону центра города.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.

Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр 690 647 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

EL EstateLiga

Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР

Ксения Брицына

Премиум-квартал SHIFT

Квартиры в тихом центре с видами на знаковые здания Москвы

информация

Аналог №4

Обновлено: вчера, 22:25

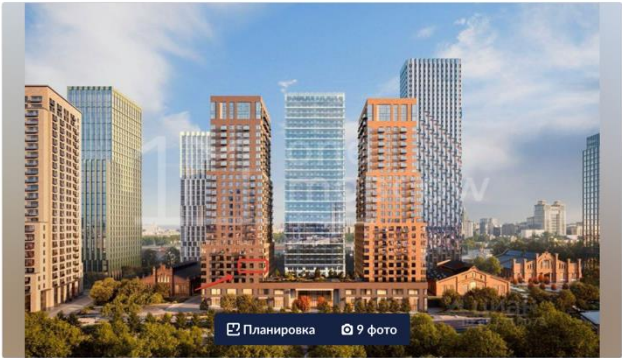
12 просмотров, 7 за сегодня, 10 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 68,28 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)
▲ Белорусская 10 мин. ▲ Белорусская 13 мин. ▲ Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Пожаловаться



Планировка

9 фото



Общая площадь

68,28 м²

Жилая площадь

24,1 м²

Площадь кухни

26 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Отзыв о сайте

Продается квартира евроформата площадью 68,28 м² в ЖК премиум-класса Republic. Квартира расположена на 5 этаже в корпусе Reds 2.2 (у застройщика в этом корпусе подобных планировок больше не осталось).

В квартире:

- выполнена предчистовая отделка whitebox
- из окон открывается вид на улицу Пресненский Вал
- высокие потолки (3 м)
- две спальни
- просторная гостиная с зоной кухни
- два санузла
- балкон

Жилой комплекс Republic находится в престижном Пресненском районе, рядом с районами Арбат, Тверской, Филевский парк, Беговой и Дорогомилово.

Пресненский район — один из самых больших и зеленых районов в центральной части Москвы. Количеством парков он, пожалуй, уступает лишь Хамовникам. В районе хорошо развита социальная и транспортная инфраструктура.

Ближайшая станция метро — "Белорусская", "Улица 1905 года".

Сдача корпуса в 3 квартале 2025 года. Продажа по договору уступки прав требования от физического лица.

Наше агентство состоит в ассоциации AREA. Оказываем полное юридическое сопровождение и гарантируем безопасность сделки. Помогаем с одобрением ипотеки на комфортных для вас условиях. При желании Вы можете воспользоваться нашим уникальным сервисом готовых и индивидуальных решений по дизайну, отделке и мебелировке One Design+.

[Свернуть](#)

Отзыв о сайте

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 530 000

Ипотека

Цена за метр

717 633 ₽/м²

Условия сделки

переуступка

+7 916 226-90-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

11 one moscow

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

One Moscow

Документы проверены

На Цикл

3 года

Объектов в работе

87

РИЕЛТОР

Евгений Аристов

5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни.

Премиальные квартиры, семейная

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,19	42,50	67,45	69,50	68,28
Цена, руб.		33 150 000	56 005 893	48 000 000	49 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://republic.forma.ru/flat/829734	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/311716073/
Цена, руб. кв.м		780 000	830 332	690 647	717 633
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	788 815	656 115	681 751
Корректировка на площадь		-6,99%	-1,23%	-0,85%	-1,07%
Скорректированная цена за кв.м		689 204	779 113	650 538	674 456
Абсолютная корректировка		11,99%	6,23%	5,85%	6,07%
Коэффициент соответствия		8,34028357	16,05136437	17,09401709	16,47446458
Вес аналога		14,39%	27,69%	29,49%	28,42%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		698 437			
Справедливая стоимость, руб.		51 817 041			

Аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 [На карте](#)
 ▲ Белорусская 14 мин. ▲ Улица 1905 года 15 мин. ▲ Белорусская 16 мин.

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)



Планировка 11 фото

Общая площадь 42,5 м²
 Жилая площадь 14 м²
 Площадь кухни 17 м²
 Этаж 13 из 26
 Год сдачи 2025
 Дом Не сдан
 Отделка Чистовая

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²
 Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Trinity
 Документы проверены

Nametkin Tower

Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!



Общая площадь 42,5 м²
Жилая площадь 14 м²
Площадь кухни 17 м²
Этаж 13 из 26
Год сдачи 2025
Дом Не сдан
Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пешеходных прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246
Свернуть

33 150 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 32 155 500
Ипотека
Цена за метр 780 000 ₽/м²
Условия сделки переуступка
Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической
Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн ₽.
Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Аналог №2

МЕНЮ НАЗАД
REPUBLIC ПРЕСНЯ
+7 (495) 023-44-98
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

189
СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 2
ПЛОЩАДЬ 67.45 м²
ЭТАЖ 3
СЕКЦИЯ 2
Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
Выгода 12 293 977 ₽ -18%
ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
IV кв. 2025
56 005 893 ₽
68 299 870 ₽

9.7
4.5
11.9
26.0
12.2

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

РЕДС
УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ
ВИД ИЗ ОКОН
УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Аналог №3

Аналог №3

www.cian.ru/sale/flat/307006747/

69.5м² Мо...

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 69,5 м²
в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)
Белорусская 10 мин. Белорусская 13 мин. Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить Пожаловаться

Планировка 10 фото

Общая площадь
69,5 м²

Этаж
6 из 26

Жилая площадь
38,8 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
12,9 м²

Отделка
Чистовая

Отзыв о сайте

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр 690 647 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

ЖК «1-й Донской»
1 руб./месяц за квартиру

Общая площадь
69,5 м²

Этаж
6 из 26

Жилая площадь
38,8 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
12,9 м²

Отделка
Чистовая

Id 46472. Продается светлая угловая квартира с 2-я спальнями и большой кухней-гостиной общей площадью 69,5 м² в комплексе премиум-класса Republic. Квартира с предчистовой отделкой whitebox расположена на 5-м этаже.

Функциональная планировка включает в себя: 2 просторных спальни, большая кухня-гостиная, ванная комната, гостевой санузел, прихожая и небольшой балкон. Из окон открывается живописный вид в сторону центра города.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.
Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic

Отзыв о сайте

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр 690 647 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

Премиум-квартал SHIFT

Квартиры в тихом центре с видами на знаковые здания Москвы

Аналог №4

Обновлено: вчера, 22:25

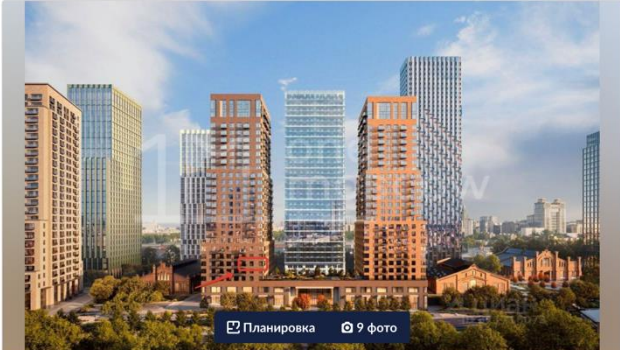
12 просмотров, 7 за сегодня, 10 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 68,28 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)
▲ Белорусская 10 мин. ▲ Белорусская 13 мин. ▲ Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Пожаловаться



Планировка

9 фото



Общая площадь

68,28 м²

Жилая площадь

24,1 м²

Площадь кухни

26 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Отзыв о сайте

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

>

Ипотека

Цена за метр

717 633 ₽/м²

Условия сделки

переуступка

+7 916 226-90-41

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

11 one moscow

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

One Moscow

Документы проверены

На Цикл

3 года

Объектов в работе

87

РИЕЛТОР

Евгений Аристов

★ 5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни.

Премиальные квартиры, семейная

Общая площадь

68,28 м²

Жилая площадь

24,1 м²

Площадь кухни

26 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Продается квартира евроформата площадью 68,28 м² в ЖК премиум-класса Republic. Квартира расположена на 5 этаже в корпусе Reds 2.2 (у застройщика в этом корпусе подобных планировок больше не осталось).

В квартире:

- выполнена предчистовая отделка whitebox
- из окон открывается вид на улицу Пресненский Вал
- высокие потолки (3 м)
- две спальни
- просторная гостиная с зоной кухни
- два санузла
- балкон

Жилой комплекс Republic находится в престижном Пресненском районе, рядом с районами Арбат, Тверской, Филевский парк, Беговой и Дорогомилово.

Пресненский район — один из самых больших и зеленых районов в центральной части Москвы. Количеством парков он, пожалуй, уступает лишь Хамовникам. В районе хорошо развита социальная и транспортная инфраструктура.

Ближайшая станция метро — "Белорусская", "Улица 1905 года".

Сдача корпуса в 3 квартале 2025 года. Продажа по договору уступки прав требования от физического лица.

Наше агентство состоит в ассоциации AREA. Оказываем полное юридическое сопровождение и гарантируем безопасность сделки. Помогаем с одобрением ипотеки на комфортных для вас условиях. При желании Вы можете воспользоваться нашим уникальным сервисом готовых и индивидуальных решений по дизайну, отделке и мебелировке One Design+.

Свернуть

Отзыв о сайте

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

>

Ипотека

Цена за метр

717 633 ₽/м²

Условия сделки

переуступка

+7 916 226-90-41

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

11 one moscow

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

One Moscow

Документы проверены

На Цикл

3 года

Объектов в работе

87

РИЕЛТОР

Евгений Аристов

★ 5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни.

Премиальные квартиры, семейная инфраструктура, территория 7 га

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	76,78	42,50	67,45	69,50	68,28
Цена, руб.		33 150 000	56 005 893	48 000 000	49 000 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/294141966/	https://republic.forma.ru/flat/829734	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/311716073/
Цена, руб. кв.м		780 000	830 332	690 647	717 633
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		741 000	788 815	656 115	681 751
Корректировка на площадь		-7,40%	-1,67%	-1,29%	-1,51%
Скорректированная цена за кв.м		686 166	775 642	647 651	671 457
Абсолютная корректировка		12,40%	6,67%	6,29%	6,51%
Коэффициент соответствия		8,064516129	14,99250375	15,89825119	15,3609831
Вес аналога		14,85%	27,60%	29,27%	28,28%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		695 428			
Справедливая стоимость, руб.		53 394 962			

Аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 42,5 м²
в ЖК «Republic (Републик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 27С1 На карте
 Белорусская 14 мин. Улица 1905 года 15 мин. Белорусская 16 мин.

Сравнить Поделиться Пожаловаться



Планировка 11 фото

Общая площадь 42,5 м²
 Жилая площадь 14 м²
 Площадь кухни 17 м²
 Этаж 13 из 26
 Год сдачи 2025
 Дом Не сдан
 Отделка Чистовая

33 150 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²
 Условия сделки переуступка

+7 903 118-48-17
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Trinity
 Документы проверены

Netetkin Tower
 Бизнес-класс от 9,6 млн руб. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна. Монолит готов!



Общая площадь 42,5 м² Жилая площадь 14 м² Площадь кухни 17 м²

Этаж 13 из 26 Год сдачи 2025 Дом Не сдан

Отделка Чистовая

Квартира с панорамным остеклением в ЖК премиум-класса Republic в престижном Пресненском районе Москвы (ЦАО). Уникальные условия покупки этой квартиры - дешевле, чем у застройщика и возможность оформить беспроцентную рассрочку по системе 20-80%!

Общая площадь 42,5 кв.м
Просторная кухня-гостиная 17 кв.м.
Спальня 14,0 кв.м
Высокие потолки более 3 метров
Окна выходят в сторону улиц Пресненский вал и Большая Грузинская

ЖК Republic находится в одной из лучших локаций Москвы!
- 10 минут до метро Белорусская и аэроэкспресса
- 13 минут до метро улица 1905 года
- 4 минуты на машине до ТТК
- 8 минут до Садового кольца
Вы будете жить в центре столицы и наслаждаться всеми преимуществами расположения.

В доме установлены новейшие инженерные системы: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, скоростные бесшумные лифты, круглосуточное видеонаблюдение по периметру и в местах общего пользования, дизайнерские лобби. Круглосуточный консьерж-сервис.

На первых этажах ЖК расположено все, что необходимо для комфортной жизни. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, вело-беговыми маршрутами, тренажерами work-out, а также дорожками для пешеходных прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Сдача дома III квартал 2025 г. Уступка прав собственности.
Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!

Номер объекта: #1/537157/17246

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 32 155 500

Ипотека

Цена за метр 780 000 Р/м²
Условия сделки переуступка

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Trinity
Документы проверены

VERY на Ботанической
Квартиры бизнес-класса от 13,2 млн Р.
Рядом ВДНХ и Останкинский парк. Ключи в день покупки!

Реклама

Аналог №2

МЕНЮ НАЗАД

REPUBLIC
ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

189

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 2 ПЛОЩАДЬ 67.45 м²

ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 2

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
Выгода 12 293 977 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
IV кв. 2025

56 005 893 Р
68 299 870 Р

9.7

4.5

11.9

26.0

12.2

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

REDS

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Аналог №3

Аналог №3

www.cian.ru/sale/flat/307006747/

69.5м² Мо...

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 69,5 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)

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

Сравнить Пожаловаться

Планировка

10 фото

Общая площадь
69,5 м²

Этаж
6 из 26

Жилая площадь
38,8 м²

Год сдачи
2025

Площадь кухни
12,9 м²

Отделка
Чистовая

Отзыв о сайте

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000

Ипотека

Цена за метр 690 647 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 966 059-21-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

EL EstateLiga

Документы проверены

На Циан 13 лет

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Ксения Брицына

ЖК «1-й Донской»

1 руб./месяц за квартиру

Паск

Премиум-квартал SHIFT

Квартиры в тихом центре с видами на знаковые здания Москвы

Id 46472. Продается светлая угловая квартира с 2-я спальнями и большой кухней-гостиной общей площадью 69.5 м² в комплексе премиум-класса Republic. Квартира с предчистовой отделкой whitebox расположена на 5-м этаже.

Функциональная планировка включает в себя: 2 просторных спальни, большая кухня-гостиная, ванная комната, гостевой санузел, прихожая и небольшой балкон. Из окон открывается живописный вид в сторону центра города.

Концепция Republic собирает воедино башни разных архитекторов, при этом не забывая про историческую застройку, которая будет бережно восстановлена. Территория для проекта "Republic" была разработана бюро Gillespies (создавали ландшафтный дизайн для элитных жилых комплексов Полянка/44 и Собрание клубных домов Ордынка).

Инфраструктура:
гастрономия, кинотеатр, школы и детские сады, бассейн, спа, развлекательная инфраструктура, коворкинг, event и арт-пространство. Спортивные секции, фитнес-центры, беговая дорожка, фитнес-зона.

Во дворе обустроены места для отдыха, зоны для детей и спорта, продуманы специальные зоны для животных.

Транспортная доступность
— 7 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса
— 13 минут до м. 1905 года
— 4 минуты на машине до ТТК
— 8 минут до Садового кольца

Внутренний двор
Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них — это закрытый внутренний двор. Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества ЖК Republic

Аналог №4

Обновлено: вчера, 22:25

12 просмотров, 7 за сегодня, 10 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 68,28 м² в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.2 [На карте](#)
▲ Белорусская 10 мин. ▲ Белорусская 13 мин. ▲ Улица 1905 года 16 мин.

Сравнить

Пожаловаться

Планировка

9 фото

Общая площадь
68,28 м²

Жилая площадь
24,1 м²

Площадь кухни
26 м²

Этаж
5 из 26

Год сдачи
2025

Отзыв о сайте

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 530 000

Ипотека

Цена за метр 717 633 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 916 226-90-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ One Moscow

Документы проверены

На Цикл 3 года

Объектов в работе 87

РИЕЛТОР Евгений Аристов 5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни. Премиальные квартиры, семейная

Общая площадь
68,28 м²

Жилая площадь
24,1 м²

Площадь кухни
26 м²

Этаж
5 из 26

Год сдачи
2025

Продается квартира евроформата площадью 68,28 м² в ЖК премиум-класса Republic. Квартира расположена на 5 этаже в корпусе Reds 2.2 (у застройщика в этом корпусе подобных планировок больше не осталось).

В квартире:

- выполнена предчистовая отделка whitebox
- из окон открывается вид на улицу Пресненский Вал
- высокие потолки (3 м)
- две спальни
- просторная гостиная с зоной кухни
- два санузла
- балкон

Жилой комплекс Republic находится в престижном Пресненском районе, рядом с районами Арбат, Тверской, Филевский парк, Беговой и Дорогомилово.

Пресненский район — один из самых больших и зеленых районов в центральной части Москвы. Количество парков он, пожалуй, уступает лишь Хамовникам. В районе хорошо развита социальная и транспортная инфраструктура.

Ближайшая станция метро — "Белорусская", "Улица 1905 года".

Сдача корпуса в 3 квартале 2025 года. Продажа по договору уступки прав требования от физического лица.

Наше агентство состоит в ассоциации AREA. Оказываем полное юридическое сопровождение и гарантируем безопасность сделки. Помогаем с одобрением ипотеки на комфортных для вас условиях. При желании Вы можете воспользоваться нашим уникальным сервисом готовых и индивидуальных решений по дизайну, отделке и мебелировке One Design+.

Свернуть

Отзыв о сайте

49 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 530 000

Ипотека

Цена за метр 717 633 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 916 226-90-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ One Moscow

Документы проверены

На Цикл 3 года

Объектов в работе 87

РИЕЛТОР Евгений Аристов 5.0 · 1

Квартал Upside Towers

Сверхквартал для впечатляющей жизни. Премиальные квартиры, семейная инфраструктура, территория 7 га

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	26,99	49,37	31,00	49,37
Цена, руб.		21 500 000	39 357 961	22 500 000	35 868 292
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/302725751/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_et_4578122242?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://republic.forma.ru/flat/829335
Цена, руб. кв.м		796 591	797 204	725 806	726 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	757 344	689 516	690 194
Корректировка на площадь		0,00%	8,17%	1,82%	8,17%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	819 219	702 065	746 583
Абсолютная корректировка		5,00%	13,17%	6,82%	13,17%
Коэффициент соответствия		20	7,593014427	14,6627566	7,593014427
Вес аналога		40,121%	15,232%	29,414%	15,232%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		748 628			
Справедливая стоимость, руб.		20 205 470			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 12:56 222 просмотра, нет за сегодня, 157 уникальных

Продается студия, 26,99 м²

в ЖК «Republic (Републик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Републик жилой комплекс, к2.1 [На карте](#)

[Белорусская](#) 8 мин. [Белорусская](#) 11 мин. [Улица 1905 года](#) 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [5 фото](#)

Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

[Отзыв о сайте](#)

[Свернуть](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр796 591 ₽/м²

Условия сделкипереступка

Ипотекавозможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР



Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отделка

Без отделки

Код объекта: 994425.

Продается студия площадью 26,99 кв.м. на 5 этаже. Башня Reds, без отделки. Ввод в эксплуатацию не позднее декабря 2025 года.

Свободная планировка, высота потолков 3.1 метра. Окна выходят в сторону Белорусского вокзала параллельно Большой Грузинской улице.

Republic - это новый квартал премиум-класса на Пресне.

Здесь сохраняются памятники промышленной архитектуры как дань предкам и используются самые передовые технологии будущего.

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". Каждое здание здесь - автограф одного из лучших современных архитекторов, а REPUBLIC целиком Парк архитектурных шедевров.

Транспортная доступность:

- 10 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса;
- 13 минут до м. 1905 года - 4 минуты на машине до ТТК;
- 8 минут до Садового кольца.

Внутренний двор: Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них - это закрытый внутренний двор.

Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества:

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров;
- Терраса для жителей дома на крыше лобби;
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room;
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров;
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге.

[Отзыв о сайте](#) [Свернуть](#)

Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37М²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025 41 003 512 Р 48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

1-к. квартира, 31 м², 7/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 500 000 Р

~~24 500 000 Р~~

725 806 Р за м²

В ипотеку от 323 970 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 903 729-42-74

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина Матвеева

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 16.5 м²

Этаж: 7 из 26

Окна: во двор

Отделка: без отделки

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6-10 мин.
 ● Улица 1905 года 21-30 мин. ● Маяковская 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 44996. ПРОДАЕТСЯ ПРОСТОРНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЖК БИЗНЕС КЛАССА «Republic»

ЖК «Republic» представляет 6 гектар территории квартала, которое будет отдано общественным зеленым пространствам: пешеходные бульвары и ландшафтные парки, разнообразные флористические острова подчеркнут особую архитектуру Republic, возникшую на стыке истории и современности.

В здании сборного цеха откроются премиальные рестораны, камерный кинотеатр, энотеки и бары. В паровозном цехе вас ждёт фудмаркет с модными фуд-кортами, кулинарная школа и гастрономический рынок. Квартира находится в башне REDS со своей личной террасой для жителей, а также барами и ресторанами.

Команда бюро ArtBabayants создали лаконичное лобби, подчиненное идее воздушного пространства. Он здесь во всем — в двухцветном панорамном остеклении, в парящих световых полотнах, в головокружительной высоте колонн из полированной стали.

Для удобства жителей в квартале организовали двухуровневый подземный паркинг на 1687 машиномест со станциями для зарядки электрокаров и кладовыми для хранения сезонных вещей.

Корпус будет сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2025 года
 1 собственник
 Звоните! Оперативный выход на сделку!

22 500 000 Р
~~24 500 000 Р~~
 725 806 Р за м²
 В ипотеку от 323 970 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости
 "Мегаполис-Сервис
 ЭстейтЛига", Москва
 Агентство
 На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Екатерина Матвеева

О застройщике

Аналог №4

REPUBLIC
 ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

3

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
 Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
 Выгода 7 873 528 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
 IV кв. 2025

35 868 292 Р
 43 741 820 Р

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

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	30,78	26,99	49,37	31,00	49,37
Цена, руб.		21 500 000	39 357 961	22 500 000	35 868 292
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/302725751/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_et_4578122242?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://republic.forma.ru/flat/829335
Цена, руб. кв.м		796 591	797 204	725 806	726 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	757 344	689 516	690 194
Корректировка на площадь		-1,69%	6,33%	0,09%	6,33%
Скорректированная цена за кв.м		743 972	805 284	690 137	733 883
Абсолютная корректировка		6,69%	11,33%	5,09%	11,33%
Коэффициент соответствия		14,94768311	8,826125331	19,64636542	8,826125331
Вес аналога		28,610%	16,893%	37,603%	16,893%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		732 374			
Справедливая стоимость, руб.		22 542 472			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 12:56 222 просмотра, нет за сегодня, 157 уникальных

Продается студия, 26,99 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.1 [На карте](#)

[Белорусская](#) 8 мин. [Белорусская](#) 11 мин. [Улица 1905 года](#) 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [5 фото](#)

Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

[Отзыв о сайте](#)

[Свернуть](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр796 591 ₽/м²

Условия сделкипереступка

Ипотекавозможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР

Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отделка

Без отделки

Код объекта: 994425.

Продается студия площадью 26,99 кв.м. на 5 этаже. Башня Reds, без отделки. Ввод в эксплуатацию не позднее декабря 2025 года.

Свободная планировка, высота потолков 3.1 метра. Окна выходят в сторону Белорусского вокзала параллельно Большой Грузинской улице.

Republic - это новый квартал премиум-класса на Пресне.

Здесь сохраняются памятники промышленной архитектуры как дань предкам и используются самые передовые технологии будущего.

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". Каждое здание здесь - автограф одного из лучших современных архитекторов, а REPUBLIC целиком Парк архитектурных шедевров.

Транспортная доступность:

- 10 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса;
- 13 минут до м. 1905 года - 4 минуты на машине до ТТК;
- 8 минут до Садового кольца.

Внутренний двор: Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них - это закрытый внутренний двор.

Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества:

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров;
- Терраса для жителей дома на крыше лобби;
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room;
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров;
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге.

[Отзыв о сайте](#)

[Свернуть](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр796 591 ₽/м²

Условия сделкипереступка

Ипотекавозможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР

Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025 41 003 512 ₽ 48 239 427 ₽

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

1-к. квартира, 31 м², 7/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 500 000 ₽
~~24 500 000 ₽~~

725 806 ₽ за м²
В ипотеку от 323 970 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва

Агентство
На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина Матвеева

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 31 м²
Площадь кухни: 7 м²
Жилая площадь: 16.5 м²

Этаж: 7 из 26
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6-10 мин.
 ● Улица 1905 года 21-30 мин. ● Маяковская 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 44996. ПРОДАЕТСЯ ПРОСТОРНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЖК БИЗНЕС КЛАССА «Republic»

ЖК «Republic» представляет 6 гектар территории квартала, которое будет отдано общественным зеленым пространствам: пешеходные бульвары и ландшафтные парки, разнообразные флористические острова подчеркнут особую архитектуру Republic, возникшую на стыке истории и современности.

В здании сборного цеха откроются премиальные рестораны, камерный кинотеатр, энотеки и бары. В паровозном цехе вас ждёт фудмаркет с модными фуд-кортами, кулинарная школа и гастрономический рынок. Квартира находится в башне REDS со своей личной террасой для жителей, а также барами и ресторанами.

Команда бюро ArtBabayants создали лаконичное лобби, подчиненное идее воздушного пространства. Он здесь во всем — в двухцветном панорамном остеклении, в парящих световых полотнах, в головокружительной высоте колонн из полированной стали.

Для удобства жителей в квартале организовали двухуровневый подземный паркинг на 1687 машиномест со станциями для зарядки электрокаров и кладовыми для хранения сезонных вещей.

Корпус будет сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2025 года
 1 собственник
 Звоните! Оперативный выход на сделку!

22 500 000 Р
~~24 500 000 Р~~
 725 806 Р за м²
 В ипотеку от 323 970 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости
 "Мегаполис-Сервис
 ЭстейтЛига", Москва
 Агентство
 На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Екатерина Матвеева

О застройщике

Аналог №4

REPUBLIC
 ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

3

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37М²

ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
 Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
 Выгода 7 873 528 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: 35 868 292 Р
 IV кв. 2025 43 741 820 Р

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

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	48,83	26,99	49,37	31,00	49,37
Цена, руб.		21 500 000	39 357 961	22 500 000	35 868 292
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/302725751/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_e_t_4578122242?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://republic.forma.ru/flat/829335
Цена, руб. кв.м		796 591	797 204	725 806	726 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	757 344	689 516	690 194
Корректировка на площадь		-7,42%	0,14%	-5,74%	0,14%
Скорректированная цена за кв.м		700 609	758 404	649 938	691 160
Абсолютная корректировка		12,42%	5,14%	10,74%	5,14%
Коэффициент соответствия		8,051529791	19,45525292	9,310986965	19,45525292
Вес аналога		14,308%	34,573%	16,546%	34,573%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		708 940			
Справедливая стоимость, руб.		34 617 540			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 12:56 222 просмотра, нет за сегодня, 157 уникальных

Продается студия, 26,99 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.1 [На карте](#)

[Белорусская](#) 8 мин. [Белорусская](#) 11 мин. [Улица 1905 года](#) 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [5 фото](#)

Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

[Отзыв о сайте](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр 796 591 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

1

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР

Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отделка

Без отделки

Код объекта: 994425.

Продается студия площадью 26,99 кв.м. на 5 этаже. Башня Reds, без отделки. Ввод в эксплуатацию не позднее декабря 2025 года.

Свободная планировка, высота потолков 3.1 метра. Окна выходят в сторону Белорусского вокзала параллельно Большой Грузинской улице.

Republic - это новый квартал премиум-класса на Пресне.

Здесь сохраняются памятники промышленной архитектуры как дань предкам и используются самые передовые технологии будущего.

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". Каждое здание здесь - автограф одного из лучших современных архитекторов, а REPUBLIC целиком Парк архитектурных шедевров.

Транспортная доступность:

- 10 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса;
- 13 минут до м. 1905 года - 4 минуты на машине до ТТК;
- 8 минут до Садового кольца.

Внутренний двор: Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них - это закрытый внутренний двор.

Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества:

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров;
- Терраса для жителей дома на крыше лобби;
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room;
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров;
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге.

[Отзыв о сайте](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр 796 591 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

1

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

РИЕЛТОР

Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





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

197

Аналог №2

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

republic.forma.ru/flat/829423

МЕНЮ ← НАЗАД

REPUBLIC
ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ
1

ПЛОЩАДЬ
49.37M²

ЭТАЖ
6

СЕКЦИЯ
1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ:
IV кв. 2025

41 003 512 Р

48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ

ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_et_4578122242?context=H4slIAAAAAA...

1-к. квартира, 31 м², 7/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 500 000 Р

~~24 500 000 Р~~

725 806 Р за м²

В ипотеку от 323 970 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 903 729-42-74

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости
"Мегаполис-Сервис
ЭстейтЛига", Москва

Агентство
На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина Матвеева

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 16.5 м²

Этаж: 7 из 26

Окна: во двор

Отделка: без отделки

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6-10 мин.
 ● Улица 1905 года 21-30 мин. ● Маяковская 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 44996. ПРОДАЕТСЯ ПРОСТОРНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЖК БИЗНЕС КЛАССА «Republic»

ЖК «Republic» представляет 6 гектар территории квартала, которое будет отдано общественным зеленым пространствам: пешеходные бульвары и ландшафтные парки, разнообразные флористические острова подчеркнут особую архитектуру Republic, возникшую на стыке истории и современности.

В здании сборного цеха откроются премиальные рестораны, камерный кинотеатр, энотеки и бары. В паровозном цехе вас ждёт фудмаркет с модными фуд-кортами, кулинарная школа и гастрономический рынок. Квартира находится в башне REDS со своей личной террасой для жителей, а также барами и ресторанами.

Команда бюро ArtBabayants создали лаконичное лобби, подчиненное идее воздушного пространства. Он здесь во всем — в двухцветном панорамном остеклении, в парящих световых полотнах, в головокружительной высоте колонн из полированной стали.

Для удобства жителей в квартале организовали двухуровневый подземный паркинг на 1687 машиномест со станциями для зарядки электрокаров и кладовыми для хранения сезонных вещей.

Корпус будет сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2025 года
 1 собственник
 Звоните! Оперативный выход на сделку!

22 500 000 Р
~~24 500 000 Р~~
 725 806 Р за м²
 В ипотеку от 323 970 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости
 "Мегаполис-Сервис
 ЭстейтЛига", Москва
 Агентство
 На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Екатерина Матвеева

О застройщике

Аналог №4

REPUBLIC
 ПРЕСНЯ

+7 (495) 023-44-98 [ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ](#)

3 [СКАЧАТЬ PDF](#)

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²
 ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 1
 Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
 Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
 Выгода 7 873 528 Р -18%
 ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: 35 868 292 Р
 IV кв. 2025 43 741 820 Р

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	26,99	26,99	49,37	31,00	49,37
Цена, руб.		21 500 000	39 357 961	22 500 000	35 868 292
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/302725751/	https://republic.forma.ru/flat/829423	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_726_et_4578122242?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://republic.forma.ru/flat/829335
Цена, руб. кв.м		796 591	797 204	725 806	726 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	757 344	689 516	690 194
Корректировка на площадь		0,00%	8,17%	1,82%	8,17%
Скорректированная цена за кв.м		756 761	819 219	702 065	746 583
Абсолютная корректировка		5,00%	13,17%	6,82%	13,17%
Коэффициент соответствия		20	7,593014427	14,6627566	7,593014427
Вес аналога		40,121%	15,232%	29,414%	15,232%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		748 628			
Справедливая стоимость, руб.		20 205 470			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 12:56 222 просмотра, нет за сегодня, 157 уникальных

Продается студия, 26,99 м²

в ЖК «Republic (Репаблик)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Репаблик жилой комплекс, к2.1 [На карте](#)

[Белорусская](#) 8 мин. [Белорусская](#) 11 мин. [Улица 1905 года](#) 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [5 фото](#)

Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

[Отзыв о сайте](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр 796 591 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены



РИЕЛТОР

Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





Общая площадь

26,99 м²

Жилая площадь

15 м²

Площадь кухни

4,9 м²

Этаж

5 из 26

Год сдачи

2025

Дом

Не сдан

Отделка

Без отделки

Код объекта: 994425.

Продается студия площадью 26,99 кв.м. на 5 этаже. Башня Reds, без отделки. Ввод в эксплуатацию не позднее декабря 2025 года.

Свободная планировка, высота потолков 3.1 метра. Окна выходят в сторону Белорусского вокзала параллельно Большой Грузинской улице.

Republic - это новый квартал премиум-класса на Пресне.

Здесь сохраняются памятники промышленной архитектуры как дань предкам и используются самые передовые технологии будущего.

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". Каждое здание здесь - автограф одного из лучших современных архитекторов, а REPUBLIC целиком Парк архитектурных шедевров.

Транспортная доступность:

- 10 минут до м. Белорусская и аэроэкспресса;
- 13 минут до м. 1905 года - 4 минуты на машине до ТТК;
- 8 минут до Садового кольца.

Внутренний двор: Территория будет разделена на общественные пространства, открытые для всех горожан, и частные, для отдыха местных жителей. Общая площадь благоустройства 6 га, 4 га из них - это закрытый внутренний двор.

Для жителей предусмотрен внутренний ландшафтный парк со спортивными площадками, велобеговыми маршрутами, тренажерами work out, а также дорожками для пеших прогулок и уютными местами для уединенного отдыха.

Преимущества:

- Просторное и функциональное лобби высотой до 9 метров;
- Терраса для жителей дома на крыше лобби;
- Собственный двухэтажный фитнес-зал и event room;
- Двухэтажный подземный паркинг, келлеры и места для электрокаров;
- Просторные кладовые на 3-8 жилых этажах и в подземном паркинге.

[Отзыв о сайте](#)

21 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[Ипотека](#)

Цена за метр 796 591 ₽/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены



РИЕЛТОР

Мария Де Симоне

Level Лесной

Скидка 20% при полной оплате





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

201

Аналог №2

REPUBLIC ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

39

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 6 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: IV кв. 2025 41 003 512 Р 48 239 427 Р

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

С МЕБЕЛЬЮ ГАБАРИТНЫЕ РАЗМЕРЫ

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

КВАРТИРЫ В РЕДС

Аналог №3

1-к. квартира, 31 м², 7/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 500 000 Р

~~24 500 000 Р~~

725 806 Р за м²

В ипотеку от 323 970 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 903 729-42-74

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости "Мегаполис-Сервис ЭстейтЛига", Москва

Агентство На Авито с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Екатерина Матвеева

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 16.5 м²

Этаж: 7 из 26

Окна: во двор

Отделка: без отделки

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Пресненский Вал, корп. 2.1, 2.2, 2.3, вл. 27
 ● Белорусская 6-10 мин.
 ● Улица 1905 года 21-30 мин. ● Маяковская 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Id 44996. ПРОДАЕТСЯ ПРОСТОРНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЖК БИЗНЕС КЛАССА «Republic»

ЖК «Republic» представляет 6 гектар территории квартала, которое будет отдано общественным зеленым пространствам: пешеходные бульвары и ландшафтные парки, разнообразные флористические острова подчеркнут особую архитектуру Republic, возникшую на стыке истории и современности.

В здании сборного цеха откроются премиальные рестораны, камерный кинотеатр, энотеки и бары. В паровозном цехе вас ждёт фудмаркет с модными фуд-кортами, кулинарная школа и гастрономический рынок. Квартира находится в башне REDS со своей личной террасой для жителей, а также барами и ресторанами.

Команда бюро ArtBabayants создали лаконичное лобби, подчиненное идее воздушного пространства. Он здесь во всем — в двухцветном панорамном остеклении, в парящих световых полотнах, в головокружительной высоте колонн из полированной стали.

Для удобства жителей в квартале организовали двухуровневый подземный паркинг на 1687 машиномест со станциями для зарядки электрокаров и кладовыми для хранения сезонных вещей.

Корпус будет сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2025 года
 1 собственник
 Звоните! Оперативный выход на сделку!

22 500 000 Р
~~24 500 000 Р~~
 725 806 Р за м²
 В ипотеку от 323 970 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 729-42-74

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости
 "Мегаполис-Сервис
 ЭстейтЛига", Москва
 Агентство
 На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Екатерина Матвеева

О застройщике

Аналог №4

REPUBLIC
 ПРЕСНЯ

МЕНЮ ← НАЗАД

3

СКАЧАТЬ PDF

СПАЛЬНИ 1 ПЛОЩАДЬ 49.37M²

ЭТАЖ 3 СЕКЦИЯ 1

Отделка

ПОЛНАЯ ОПЛАТА С ВЫГОДОЙ 18%
 Привлекательная стоимость для покупки с полной оплатой или по стандартным ипотечным программам
 Выгода 7 873 528 Р -18%

ДРУГИЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ: 35 868 292 Р
 IV кв. 2025 43 741 820 Р

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

РЕДС

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

ВИД ИЗ ОКОН

УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ

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 5%. Данная величина сопоставима с данными обзоров рынка (данные РБК недвижимость)⁵ и данных компании «СтатРиелт».

№	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	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	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	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92

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. 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.

Учитывая информацию, представленную выше, а также тот факт, что 28.10.2024 г. ключевая ставка была поднята до уровня 21%, в качестве скидки на торг, оценщик принял значение, равное -5%. Данное значение подтверждается рыночными данными некоммерческой организации «СтатРиелт».

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 01.10.2024 г.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.10.2024 г.\)](#)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Са – 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 ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^{-0,13}$$

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

№ п/п	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.	31,32	25 151 620
2	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м	41,98	32 343 365
3	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м	39,08	30 419 911
4	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м	48,72	37 548 991

№ 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
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	48 866 256
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	25 151 620
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	56 577 252
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	55 273 250
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	22 540 409
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	46 144 921

№ п/п	Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, проектная площадь без понижающего коэффициента 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	27 878 247
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	22 542 472
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	50 453 856
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	33 199 936
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	47 442 154
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	41 586 364
			603 120 624

№ 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	20 205 470
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	22 542 472
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	34 617 540
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	20 205 470
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	22 027 644
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	48 866 256
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	22 027 644

№ п/п	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
8	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	68,74	48 544 600
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	46 914 209
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	51 817 041
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, 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	53 394 962
			391 163 308

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:

994 283 932 (девятьсот девяносто четыре миллиона двести восемьдесят три тысячи девятьсот тридцать два) рубля (НДС не облагается), в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3,	603 120 624
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	391 163 308
Итого:	994 283 932

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	25 151 620	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	32 343 365	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	30 419 911	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	37 548 991	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
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	48 866 256	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	25 151 620	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	56 577 252	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	55 273 250	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	22 540 409	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	46 144 921	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	27 878 247	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	22 542 472	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	50 453 856	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	33 199 936	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	47 442 154	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	41 586 364	Не применялся
			603 120 624	

№ 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	20 205 470	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество: права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
2	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Не применялся	22 542 472	Не применялся
3	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м	Не применялся	34 617 540	Не применялся
4	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся	Не применялся	20 205 470	Не применялся
5	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	Не применялся	22 027 644	Не применялся
6	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	Не применялся	48 866 256	Не применялся

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
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	22 027 644	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	48 544 600	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	46 914 209	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	51 817 041	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: 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	53 394 962	Не применялся
			391 163 308	

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.	25 151 620
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	32 343 365
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	30 419 911
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	37 548 991
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	48 866 256

№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
6	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м	25 151 620
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	56 577 252
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	55 273 250
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	22 540 409
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	46 144 921
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	27 878 247
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	22 542 472
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	50 453 856

№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость, 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	
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	33 199 936
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	47 442 154
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	41 586 364
		603 120 624

№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость, 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	
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	20 205 470
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	22 542 472
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	34 617 540
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	20 205 470
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	22 027 644

№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
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	48 866 256
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	22 027 644
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	48 544 600
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	46 914 209
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	51 817 041
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	53 394 962
		391 163 308

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 994 283 932 (девятьсот девяносто четыре миллиона двести восемьдесят три тысячи девятьсот тридцать два) рубля (НДС не облагается), в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3,	603 120 624
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	391 163 308
Итого:	994 283 932

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «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 или полная утрата оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Документы Объекта оценки (заверяется должным образом на бумажном носителе)

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

Лист 1

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

30.11.2022г. №КУПД-001/2022-50873191

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка: Кадастровый номер:	77:01:0004019:25
	Адрес:	Российская Федерация, город Москва, адм.тер. с муниципальным округом Пресненский, улица Пресненский Вал, земельный участок 27/5
	Категория земель:	Земли населенных пунктов
	Вид(ы) разрешенного использования:	2.5 - Строительство жилыхзданий, помещений многоквартирных домов, жилыхзданий не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение линейных 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 - Многоэтапная застройка застроенной (застроенной застройкой). Размещение многоквартирных домов, предназначенных для сдачи в наем; благоустройство и озеленение прилегающих территорий; обустройство спортивных и детских площадок, спортивных площадок и площадок для отдыха; размещение линейных 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, размещения которых предусмотрено владели разрешительного 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 применяет виды окружающей среды и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдельных стоянок и пристроенных гаражей, в том числе парковочных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на много-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено для размещения автотранспорта в разрешительном использовании с кодами 4.9, 5.1.1 - Домовладение, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального

Лист 2

и среднего 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, сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.1 - Домовое 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 совмещения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе бартерной деятельности (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.3 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (прилавки, лотки, боксы), с учетом того, что площадь торговых мест не превышает 100 кв. м, торговая площадь более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей, сооружений и помещений 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 зданиях, устройствах, имеющих общедоступную кухню (кафе, столовые, закусочные, бары); 4.9 - Студенческие гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения студентского автотранспорта, включая хранение и хранение автотранспорта, в том числе в целях: осуществления иных деятельности, предусмотренных в разрешительном использовании с кодами 3.6, 4.6, а также для стоянок и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в целях: 4.10 - Вспомогательная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления хозяйственно-производственной и коммерческой деятельности, включая деятельность, выполняемую для обслуживания указанных мероприятий (застройка жилищно-коммунальной инфраструктуры, организации питания участников мероприятий); 12.0.1 - Утильно-дворовая сеть. Размещение объектов утильно-дворовой сети: автомобильных дорог, проездов, путей и велосипедных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных и объектов велосипедной и велосипедной 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 нежилых объектов, сооружений, предназначенных для хранения транспортных средств; 12.0.2 - Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, инженерных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, инженерных сооружений и сооружений;

полное наименование должности: документ подписан: наименование, фамилия

Сиренко ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Выполняет обязанности государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Подпись: 1709-3022-10-08-1021

полное наименование должности: документ подписан: наименование, фамилия

Сиренко ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Выполняет обязанности государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Подпись: 1709-3022-10-08-1021

Лист 3

1	Планировка:	информационных систем и указателей, предназначенных как составные части благоустройства территории, общественных пунктов
2	Планировка:	82649
3	Планировка:	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Пресненский Вал 27", ИНН: 770701061, ОГРН: 1027799183249
4	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, 77-77-14/041/2012-031, 30.10.2012
5	Описание при взыскании объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6	Договоры участия в долевом строительстве:	Договор участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022
7	Реквизиты договора:	30.11.2022
8	Дата государственной регистрации:	77.01.0004019:25-77:060/2022-142
9	Номер государственной регистрации:	77.01.0004019:25-77:060/2022-142
10	Объект долевого строительства:	квартира-студия № 2, секция 1, этаж № 3, 26.99 кв.м квартира-студия № 4, секция 1, этаж № 3, 30.78 кв.м 1-ю комнатная квартира № 9, секция 1, этаж № 3, 48.83 кв.м квартира-студия № 14, секция 1, этаж № 4, 26.99 кв.м квартира-студия № 193, секция 2, этаж № 3, 26.86 кв.м 2-х комнатная квартира № 209, секция 2, этаж № 5, 69.34 кв.м квартира-студия № 215, секция 1, этаж № 5, 26.86 кв.м 2-х комнатная квартира № 235, секция 2, этаж № 7, 68.74 кв.м 2-х комнатная квартира № 242, секция 2, этаж № 8, 65.92 кв.м 2-х комнатная квартира № 253, секция 2, этаж № 9, 74.19 кв.м 2-х комнатная квартира № 254, секция 2, этаж № 9, 78.75 кв.м
11	Участник долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», ИНН: 77:0304536, ОГРН: 1197746380138
12	Сведения о залоге прав требования участия в долевом строительстве, ином ограничении его права:	данные отсутствуют
13	Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
14	Сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет застройщика для зачисления денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 102770132195
15	Законные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Лист 4

7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Проведения и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перечень, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения об отсутствии в застройщике права привлекать денежные средства граждан:	данные отсутствуют
11	Получатель выписки:	Мучникова Руслан Вадимович (представляет правообладателя), Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», 77:0304536

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

полное наименование должности: документ подписан: наименование, фамилия

Сиренко ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Выполняет обязанности государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Подпись: 1709-3022-10-08-1021

полное наименование должности: документ подписан: наименование, фамилия

Сиренко ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Выполняет обязанности государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Подпись: 1709-3022-10-08-1021

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

Вх. №1201-01 от 01.12.2022

г. Москва 09.11.2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК", в лице Губовой Анны Андреевны, действующей на основании Доверенности, выданной АО "Специализированный застройщик "Пресненский Вал" 27 от 30.03.2022 г., удостоенной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, зарегистрированной в реестре за № 77/535-и/77-2022-9-1402 с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II», правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» зарегистрированы Банком России 31.03.2022 в реестре паевых инвестиционных фондов за номером 4919, в лице Генерального директора Мушупова Руслана Закариновича, действующего на основании Устава, далее по тексту «УЧАСТНИК ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Сторонами», 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 подпольный, общая площадь: 69481,03 кв.м, площадь 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, арматура перекрестий – 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 па. ул. Вл. 27, корпуса 1, 2, 2, 2, 3.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5, ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Министра России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджий, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Проектная площадь без понижающего коэффициента** Объекта долевого строительства – площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, без учета

Forma

1

ности, за исключением гаражей, размещение которых предусматривается в ином разрешенном использовании, 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 сады, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.1 – Дежовое 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 располагается торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоек для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговых площадей которых составляет до 5000 кв. м; 4.5 - Банковские 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 разрешенного использования, включая разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, 4.1, 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 (застекля 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, пешеходных дорожек, тротуаров, дорожек для велосипедистов, дорожек для скейтбордистов, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; 12.0.2

- Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов».

- Разрешение на строительство № 77-181000-020241-2022 от 30.05.2022 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения

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 Министра России от 25 ноября 2016 г. № 854-пр. состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади холлов, 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-СД1658 от 03.08.2012. Право собственности застройщика зарегистрировано 30.10.2012 за № 77-77-14/041-2012-93. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Объект права – земельный участок площадью 82649 кв.м, кадастровый номер: 77:07:00049/19/25, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Пресненский Вал, кл. 27, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «2.5 - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки по встроеным, пристроенным и встроено-пристроеным помещениям многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома; 2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных помещений и площадки для отдыха; размещение объектов обслуживания, объектов размещения объектов обслуживания жилой застройки по встроеным, пристроенным, встроено-пристроеным помещениям 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 машинно

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

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

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

- жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: **26,99** кв.м, проектная общая приведенная площадь: **26,99** кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента **26,99** кв.м, Проектная общая жилая площадь **15,69** кв.м, количество комнат: 1;- условный номер комнаты: 1, проектная площадь: **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.

- 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 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 (владельца 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 шестьсот девять тысяч триста 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 пятнадцать рублей 98 копеек)**;

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

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

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

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

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

- 4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случае, 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 № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, телефон 8-800-209-86-03 (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 (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

8

- пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, в размере 557 684,00 (Пятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля 00 копеек). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликаций 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 разницу 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 полном 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

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 участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах на содержание, ремонт 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 в общей долевой собственности на вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКА 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 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 любым другим изведенным отделено 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 И») на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязуются привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить 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 в п. 5.4. настоящего Договора.

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологического 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 последующих 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 доверие 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 оптоволоконной, 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 проектную 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 ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОВОЛЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/перестройку в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОВОЛЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций») на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОВОЛЕГО 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 ДОВОЛЕГО 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 (неустойка, пеня, т.п.) по настоящему Договору оплачиваются за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» и не могут оплачиваться за счет ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций».

II. 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, не зависящие от воли Сторон, непосредственно повливающие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создается невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (далее – 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 во ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

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

13

Единым государственным 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 – Позиционный 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: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 21»**, 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11, ИНН 7703071061, КПП 770301001, ОГРН 1027739183230, р/сч/эт 40702810438000095480 у ПАО СБЕРБАНК, с/сч/эт 30101810400000000225, БИК 044525225; УПП: 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 По. 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, ИНН 7743304530, КПП 774301001, ОГРН 1197746380138, р/сч/эт 40701810100000001475 у АО «Райффайзенбанк» г. Москва, с/сч/эт 30101810200000000700, БИК 044525700, номер телефона +79110008217, адрес электронной почты g.michurin@tinkoff.ru.
- Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: g.michurin@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.

письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

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

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.2. 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 обязуются, 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 своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомлении 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-коммуникационной сети общего пользования.
- 13.5. ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу уведомления почтой 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 паях ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций Па») на объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Информация по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте republic.bornu.ru
- 14.6. Настоящий Договор составлен в двух (2)х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению

14

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022 г.

Потажный план

Секция 1 Этаж 3



15

16

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

Секция 1 Этаж 4



17

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

Секция 2 Этаж 3



18

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

Секция 2 Этаж 5



19

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

Секция 2 Этаж 7



20

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



21

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



22

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными
электронными подписями

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

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Готовность помещений:

- Возведение внутренних перегородок
- Выравнивание стен (грунтовка, штукатурка, грунтовка)
- Обесшумление 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 террасы
- Вывод кабелей под подсветку кухни, электровентилятор, духовой шкаф
- Вывод фреоновых проводов под кондиционер, над входной дверью в комнату
- Измельчитель пищевых отходов.
- Монтаж квартирного щита электроснабжения
- Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой заглушек в местах установки сантехники
- Разводка слаботочных сетей (ТВ, интернет, домофон, уличный 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, унитазы, мойки) не устанавливается.
4. Стоки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с потайными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
5. Проектом предусмотрена возможность установки электрических полотенсусушителей.
6. Система отопления квартир: горизонтальная поквартирная с установкой приборов отопления.
7. Предусмотрена механическая система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов.
8. Электроотопительные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
9. Работы по слабым системам производятся до этажного щита, разводка от щита до квартиры и внутриквартирная разводка не производится.
10. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с подключением к общедомовой системе охлаждения.
11. Выполняется установка входов металлических дверных блоков.
12. Выполняется установка оконных блоков, подоконники не устанавливаются.
13. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, постелья), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
14. Штукатурка стен не производится.
15. Черновые отделочные работы не выполняются.
16. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
17. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
18. Чистовые отделочные работы не производятся.

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

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

25

действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 1.6. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.7. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 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.
- 1.8. Проектная общая жилая площадь Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
 - Договор купли-продажи земельного участка № М-01-С01658 от 03.08.2012. Право собственности застройщика зарегистрировано 30.10.2012 за № 77-77-14/041/2012-931 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Объект права - земельный участок площадью 82649 кв.м, кадастровый номер: 77-01-0004019-25, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Пресненский Вал, вл. 27, категория земель - «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «2.5 - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома; 2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7 - Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено

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., удостоверенной 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 II», правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» зарегистрированы Банком России 31.03.2022 в реестре паевых инвестиционных фондов за номером 4919, в лице Генерального директора Мучомова 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

- 1.1. Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:
 - Объект недвижимости - Многоквартирный жилой дом, количество этажей: 26-26-2+2 подземный, общая площадь: 69481,03 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный из тяжелого бетона и горячекатаной арматуры каркас, монолитные железобетонные из тяжелого бетона и навесные (заполнение каркаса) из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения стены, материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А+, сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3.
 - 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.
 - Проектная общая площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
 - Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
 - Проектная площадь без понижающего коэффициента Объекта долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим

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 обучающихся физической культурой и спортом; 4.1 - Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.3 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка; 4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; 4.5 - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6 - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для 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 (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог; за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; 12.0.2 - Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов».

- Разрешение на строительство № 77-181000-020241-2022 от 30.05.2022 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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 летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.:
- наименование помещения: балконы, проектной площадью: 1,25 кв.м,
расположенные в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства с условным номером 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отключенные и специальные работы не производятся.
- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекта 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 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 № 301018104000000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, телефон 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Эскроу-агент») не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.
- Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.
- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.
- В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, в размере 559 686,18 (Пятьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят шесть рублей 18 копеек). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

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 19 355 417,35 (Девятнадцать миллионов двести пятьдесят пять тысяч четыреста семнадцать рублей 35 копеек);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 59 в размере 46 429 827,82 (Сорок шесть миллионов четыреста двадцать девять тысяч восемьсот двадцать семь рублей 82 копейки);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 65 в размере 23 762 737,82 (Двадцать три миллиона семьсот шестьдесят две тысячи семьсот тридцать семь рублей 82 копейки);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 68 в размере 26 598 612,23 (Двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч шестьсот двенадцать рублей 23 копейки);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 72 в размере 41 359 783,37 (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 УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:
- 5.1.1. начало периода - 01.11.2025 г.
 - 5.1.2. окончание периода - не позднее 30.12.2025 г.
- 5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать

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

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и 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 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 Эксперту-агент в целях информирования Эксперту-агента о смене депонента по счету эскроу.

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

- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что при заключении настоящего Договора им были соблюдены все требования законодательства, установленные для порядка совершения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА данной гражданско-правовой сделки, в том числе:
- единоличный исполнительный орган УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обладает полномочиями на подписание настоящего Договора и совершения действий по его государственной регистрации и исполнению;
 - получены одобрения настоящего Договора всеми органами, одобрение которых предусмотрено действующим законодательством и внутренними документами УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
 - отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, 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, прилегающей территории, а также заключать соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до

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 ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее – Инвестиционных пав. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II») на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.5. Любые штрафные санкции (неустойки, пени, т.п.) по настоящему Договору оплачиваются за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» и не могут оплачиваться за счет ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II».

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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 «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.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,

осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Потажный план;
- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства;
- Приложение № 3 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 15.1. ЗАСТРОЙЩИК:
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27", 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11, ИНН 7703071061, КПП 770301001, ОГРН 1027739183230, р/счёт 40702810438000095480 в ПАО СБЕРБАНК, к/счёт 30101810400000000225, БИК 044525225; УИН: 1470656900.
Адрес для направления корреспонденции: 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11.
- 15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций 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.mushchirov@tinkoff.ru.
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: g.mushchirov@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.

17

Москва, ЦАО, 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.

Потажный план

Секция 2 Этаж 6



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

Секция 2 Этаж 15



21

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

Секция 1 Этаж 9



23

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

Секция I Этаж 8



24

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

Секция I Этаж 7



25

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

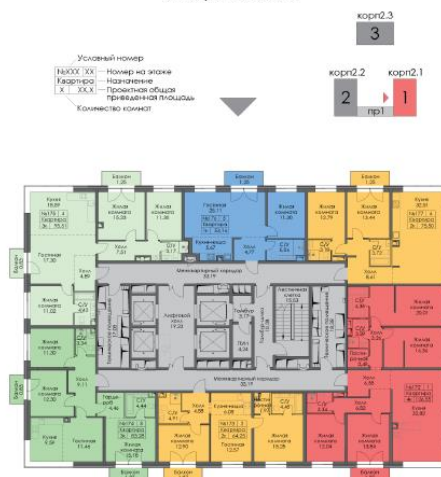
Секция I Этаж 5



26

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

Секция I Этаж 24



27

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

Секция I Этаж 20



28

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

Секция I Этаж 16



29

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

Секция I Этаж 10



Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными
электронными подписями

30

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

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

- 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
- Столярные Работы:
 - Установка внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п) не производится
- Инженерные Работы:
 - Вывод для освещения балкона и террасы
 - Вывод кабелей под подсветку кухни, электроплиту, духовой шкаф
 - Вывод фреоновых проводов под кондиционер, над входной дверью в комнату
 - Измельчитель пищевых отходов.
 - Монтаж квартирного щита электроснабжения
 - Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой заглушек в местах установки сантехники
 - Разводка слаботочных сетей (ТВ, интернет, домофон, умный дом)
 - Разводка электрики от квартирного щита до мест установки розеток и выключателей, проточного водонагревателя, с установкой подрозетников
 - Установка системы защиты от протечек с радиоканальными датчиками
 - Устройство закладных в стенах для монтажа теплого пола в санузлах, прихожей и кухни

31

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»¹

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@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

ИЕ GoVA Ассоцированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (EUGOVAS) Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации Член Международного комитета
по стандартизации оценки (INSG)

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. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

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

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. 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

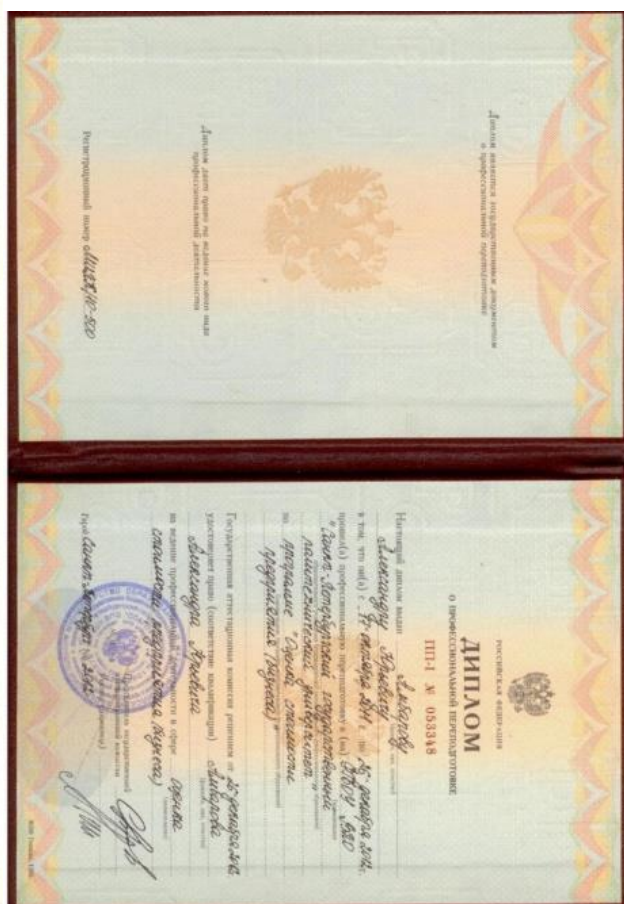
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

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



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
243 (Двести сорок три) листа

Печать/подпись

