



ОТЧЕТ № 530/25

об оценке справедливой стоимости имущественных
прав

Дата оценки по состоянию на: «30» апреля 2025 г.

г. Москва 2025 г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 530/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 38 от «28» апреля 2025 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 № 530/25 и Приложений, составленных «30» апреля 2025 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

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

площадь: 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: 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.

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

	<p>количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м.</p> <p>В Объектах долевого строительства, с условными номерами 193, 209, 215, 235, 242, 253, 254 производятся отделочные работы.</p>	
Адрес	г. Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3	
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	
Сведения об оценке стоимости		
Дата оценки	«30» апреля 2025 г.	
Дата осмотра	«30» апреля 2025 г.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «28» апреля 2025 г.- «30» апреля 2025 г.	
Дата составления Отчета	«30» апреля 2025 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 530/25 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.	
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался	
Используемые стандарты оценки		
Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	от 01.01.2013 г.



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p>	Не применялся	25 460 404	Не применялся	25 460 404
2	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м</p>	Не применялся	33 804 101	Не применялся	33 804 101
3	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м</p>	Не применялся	30 369 850	Не применялся	30 369 850
4	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p>	Не применялся	38 569 091	Не применялся	38 569 091



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
5	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p>	Не применялся	50 221 437	Не применялся	50 221 437
6	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м</p>	Не применялся	25 460 404	Не применялся	25 460 404
7	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p>	Не применялся	57 753 089	Не применялся	57 753 089



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
8	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м</p>	Не применялся	58 606 636	Не применялся	58 606 636
9	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	23 614 354	Не применялся	23 614 354
10	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p>	Не применялся	47 665 491	Не применялся	47 665 491
11	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p>	Не применялся	28 888 926	Не применялся	28 888 926



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
12	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	23 614 354	Не применялся	23 614 354
13	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м</p>	Не применялся	51 864 286	Не применялся	51 864 286
14	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м</p>	Не применялся	34 181 523	Не применялся	34 181 523



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
15	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м</p>	Не применялся	48 890 589	Не применялся	48 890 589
16	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p>	Не применялся	43 170 101	Не применялся	43 170 101
			622 134 636		622 134 636



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	<p>имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м</p>	Не применялся	21 185 747	Не применялся	21 185 747
2	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	23 614 354	Не применялся	23 614 354
3	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м</p>	Не применялся	35 584 472	Не применялся	35 584 472
4	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. . В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся</p>	Не применялся	21 185 747	Не применялся	21 185 747



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
5	<p>имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p>	Не применялся	22 613 541	Не применялся	22 613 541
6	<p>имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p>	Не применялся	50 221 437	Не применялся	50 221 437
7	<p>имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p>	Не применялся	22 613 541	Не применялся	22 613 541
8	<p>имуществомные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	49 831 413	Не применялся	49 831 413



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имуществомные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
9	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м</p>	Не применялся	48 005 910	Не применялся	48 005 910
10	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	53 324 730	Не применялся	53 324 730
11	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	54 986 074	Не применялся	54 986 074
			403 166 966		403 166 966



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,	622 134 636
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	403 166 966
Итого:	1 025 301 602

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 025 301 602 (один миллиард двадцать пять миллионов триста одна тысяча шестьсот 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	43
1.12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	44
1.13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
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.....	61
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	62
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	62
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.....	79
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	80
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	81
5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	81
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	81
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	82
5.4 ВЫВОДЫ.....	82
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	83
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	85
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	103
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	104
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	114
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	115
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	115
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	115



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 38 от «28» апреля 2025 г. к Договору №100/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС» от «26» января 2022 года.

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.1

Объекты оценки	<p>- имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе:</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 271, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 40,88 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 41,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 44,58 кв.м, Проектная общая жилая площадь 10,05 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,05 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 30,83 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,27 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,84 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,45 кв.м наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,60 кв.м проектная площадь летних помещений: 1,10 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,10 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м,</p> <p>- имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 78,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 80,62 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,38 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 25,38 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 53,28 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м,</p>
----------------	--

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: 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.

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: 100, 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,

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

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

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



Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (в предпосылке строительства объекта недвижимости и последующее использование в качестве жилых помещений)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «30» апреля 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«30» апреля 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «28» апреля 2025 г. – «30» апреля 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «30» апреля 2025 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: 125040, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Грузинский Вал, дом 7, ОГРН 1197746380138, действующее на основании лицензии № 21-000-1-01027 от 03.09.2019 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной Банком России. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Репаблик РЕДС»
--------------	--

1.8 Сведения об Оценщике**Таблица 1.4**

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50044/24 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	№ 530/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 38 от «28» апреля 2025 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	«30» апреля 2025 г.
Дата осмотра	«30» апреля 2025 г.
Период проведения оценки	Оценка производилась «28» апреля 2025 г.- «30» апреля 2025 г.
Дата составления отчета	«30» апреля 2025 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.10 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.	Не применялся	25 460 404	Не применялся	25 460 404
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	33 804 101	Не применялся	33 804 101



№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
3	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 223, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 39,08 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,08 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 39,08 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,11 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,11 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,97 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 15,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 5,21 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,32 кв.м</p>	Не применялся	30 369 850	Не применялся	30 369 850
4	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 315, этаж расположения: 15, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 47,59 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,72 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 51,39 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,69 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,90 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 22,30 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,19 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,13 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p>	Не применялся	38 569 091	Не применялся	38 569 091
5	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p>	Не применялся	50 221 437	Не применялся	50 221 437
6	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 225, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м</p>	Не применялся	25 460 404	Не применялся	25 460 404



№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
7	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 350, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 80,10 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 82,06 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 86,70 кв.м, Проектная общая жилая площадь 42,53 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,15 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,11 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 18,27 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,57 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 9,66 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 7,72 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,31 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 13,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,96 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,13 кв.м</p>	Не применялся	57 753 089	Не применялся	57 753 089
8	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 59, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 95,98 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 95,98 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 95,98 кв.м, Проектная общая жилая площадь 46,54 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,92 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,58 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 19,04 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 49,44 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 29,29 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 10,70 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,32 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,85 кв.м</p>	Не применялся	58 606 636	Не применялся	58 606 636
9	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 84, этаж расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	23 614 354	Не применялся	23 614 354



№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
10	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p>	Не применялся	47 665 491	Не применялся	47 665 491
11	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м</p>	Не применялся	28 888 926	Не применялся	28 888 926
12	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	23 614 354	Не применялся	23 614 354



№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
13	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 174, этаж расположения: 24, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 81,18 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 83,28 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 88,18 кв.м, Проектная общая жилая площадь 38,78 кв.м, количество комнат: 3: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,18 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,30 кв.м, условный номер комнаты: 3, проектной площадью: 11,30 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,40 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 9,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 9,11 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,46 кв.м, наименование помещения: гостиная, проектной площадью: 11,46 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,44 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,34 кв.м, проектная площадь летних помещений: 2,10 кв.м в количестве 2 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м, наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,27 кв.м</p>	Не применялся	51 864 286	Не применялся	51 864 286
14	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 68, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 46,68 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 46,68 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 46,68 кв.м, Проектная общая жилая площадь 12,01 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,01 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 34,67 кв.м в количестве 6 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 17,33 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,33 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 2,05 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 5,28 кв.м, 8 наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м</p>	Не применялся	34 181 523	Не применялся	34 181 523
15	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м</p>	Не применялся	48 890 589	Не применялся	48 890 589



№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
16	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м, наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м</p>	Не применялся	43 170 101	Не применялся	43 170 101
			622 134 636		622 134 636

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	<p>имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м</p>	Не применялся	21 185 747	Не применялся	21 185 747
2	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 4, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м</p>	Не применялся	23 614 354	Не применялся	23 614 354



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
3	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 9, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 48,83 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 48,83 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 48,83 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,09 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,09 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 35,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м, наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м</p>	Не применялся	35 584 472	Не применялся	35 584 472
4	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 14, этаж расположения: 4, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,69 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м. В Объекте долевого строительства с условным номером 2, 4, 9, 14, отделочные и специальные работы не производятся</p>	Не применялся	21 185 747	Не применялся	21 185 747
5	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 193, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p>	Не применялся	22 613 541	Не применялся	22 613 541
6	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м: условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м</p>	Не применялся	50 221 437	Не применялся	50 221 437



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
7	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м</p>	Не применялся	22 613 541	Не применялся	22 613 541
8	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 235, этаж расположения: 7, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 68,74 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 68,74 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,71 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,81 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,47 кв.м, 6 условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 14,34 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 42,10 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 25,66 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,58 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,68 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,18 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	49 831 413	Не применялся	49 831 413
9	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м</p>	Не применялся	48 005 910	Не применялся	48 005 910



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
10	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная площадь приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	53 324 730	Не применялся	53 324 730
11	<p>имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м</p>	Не применялся	54 986 074	Не применялся	54 986 074
			403 166 966		403 166 966

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3,	622 134 636
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	403 166 966
Итого:	1 025 301 602

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 025 301 602 (один миллиард двадцать пять миллионов триста одна тысяча шестьсот два) рубля (НДС не облагается)

1.11 Пределы применения полученных результатов

- 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.
- 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



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 частные, 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, частные террасы и увеличенные угловые окна в кухнях-гостиных, деревянные каминные и окна в ванных в пентхаусах высотой до 5 метров.

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

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



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

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

Таблица 2.1

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



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



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



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



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



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

Таблица 2.2

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



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



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



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

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

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

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

Право общей долевой собственности

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

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

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

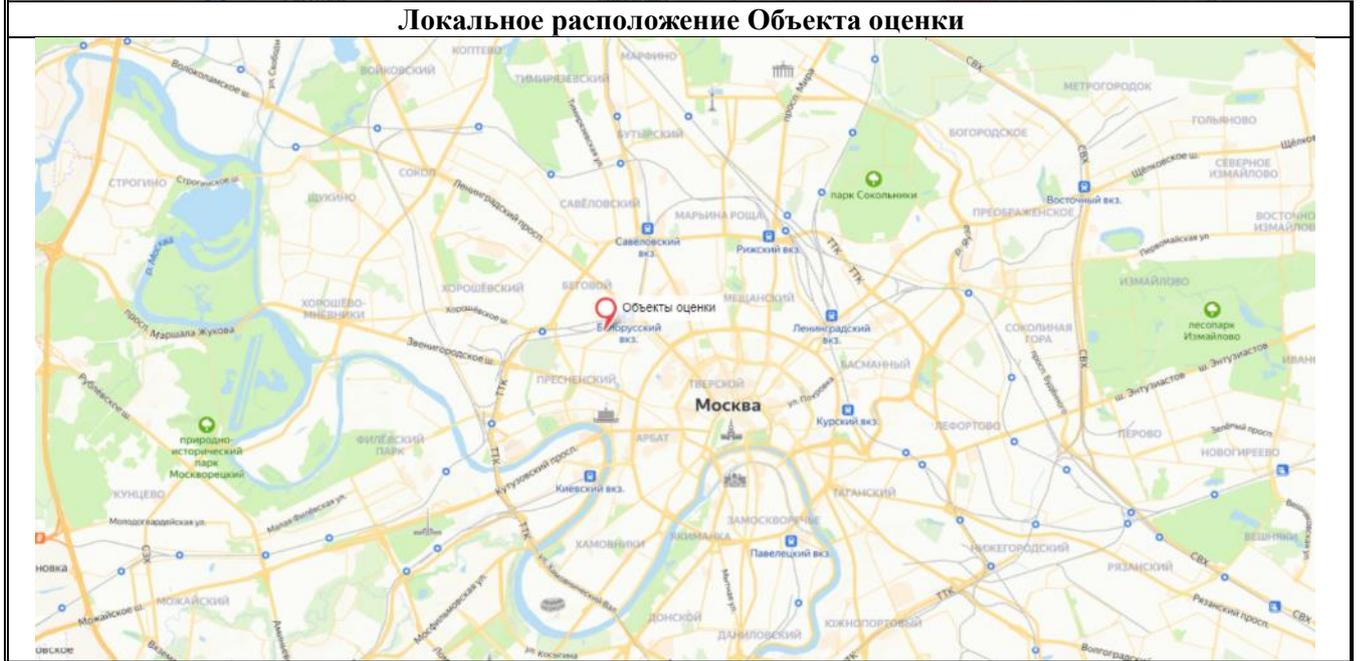


Фото строительной площадки²



² Доступ на площадку закрыт





2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

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

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

Таблица 2.4

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

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение в Центральном административном округе

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.



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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в Российской экономике. Февраль 2025 г³.

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 года рост ВВП составил +0,8% г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном календарным фактором (в феврале 2025 года было на 1 день меньше, чем в феврале 2024 года).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

3. Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2025 года».

³ https://economy.gov.ru/material/file/144fb9bad70754fef39e6eb687d0bc6e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2025_goda.pdf



4. Рост объема строительных работ в феврале 2025 года ускорился до +11,9% г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале 2025 года увеличился на +1,4% г/г после роста на +2,1% г/г в январе.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного транспорта) в феврале составила -1,3% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста (+8,6% г/г после +4,7% г/г).

7. Динамика потребительской активности в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +2,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +2,2% г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе.

Платные услуги населению в феврале выросли на +1,7% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. Рост оборота общественного питания в феврале составил +8,6% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: на 1 апреля 85,5 руб. за \$, что на 0,7% крепче среднего уровня по марту (86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$).

9. На рынке труда в феврале безработица сохранилась на уровне января 2025 года – 2,4% рабочей силы. Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +17,1% г/г и составила 88 981 рубль, реальная – выросла на +6,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	1,9	0,8	3,0	4,1	3,8	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	9,8	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,0	-5,9	2,2	6,8	4,4	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	3,7	2,4	5,0	6,4	5,2	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,8	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,3	1,7	2,9	3,3	2,7	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	8,6	9,4	9,0	10,0	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,9	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	-1,3	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	10,0	10,1 /10,2 ¹	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	9,7	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	11,4	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,9	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 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	-	-	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата														
рублей			88 981	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	8,6	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,3	4,1	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,4	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,6	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,3	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,4	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,4	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ В феврале 2025 г. / по состоянию на 31 марта 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-28,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 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	-5,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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



- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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	0,94	1,00	0,98
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,97	0,95

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2025 г.

2. Благоустройство придомовой территории

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

Передан через Диадок 30.04.2025 11:55 GMT+03:00
ff80c062-2338-4977-83bd-942f216b56db
Страница 66 из 160



Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,96	0,98	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,93	0,98	0,95

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2025 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)	0,91	1,00	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,86	0,96	0,91
№	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)	1,02	1,09	1,05
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,04	1,02
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,00	1,04	1,02
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,06	1,15	1,10

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2025 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	0,99	1,04	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	0,94
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,87	0,97	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены - перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,95	0,58

Передан через Диадок 30.04.2025 11:55 GMT+03:00
ff80c062-2338-4977-83bd-942f216b56db
Страница 67 из 160



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)***	0,92	1,03	0,96
	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	0,93	0,98	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, 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	1,09	1,03
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	1,02	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,0%	11,8%	9,0%

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2025 г.

6. Общая площадь

S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,706$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)



S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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 ($R^2=0,772$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2025 г.



7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	1,00	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,05	1,03
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")	0,86	0,92	0,89

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2025 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 наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,03	1,14	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	1,01	1,08	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)	0,77	0,91	0,83

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2025 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	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2025 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)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,91	0,99	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)	0,88	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,04	1,11	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://stairielt.ru/> данные на 01.04.2025 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	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,08	1,04

Источник информации: <https://stairielt.ru/> данные на 01.04.2025 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.	950	+3%	2 110	+2%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	2 915	+6%	1 477	+5%
Средняя площадь, м ²	182	+2%	117	-2%
Средняя стоимость, млн руб.	532	+8%	172	+2%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	100	+88%	380	+39%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	2 754	+21%	1 225	+23%
Средняя площадь, м ²	147	-7%	108	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	406	+13%	133	+19%

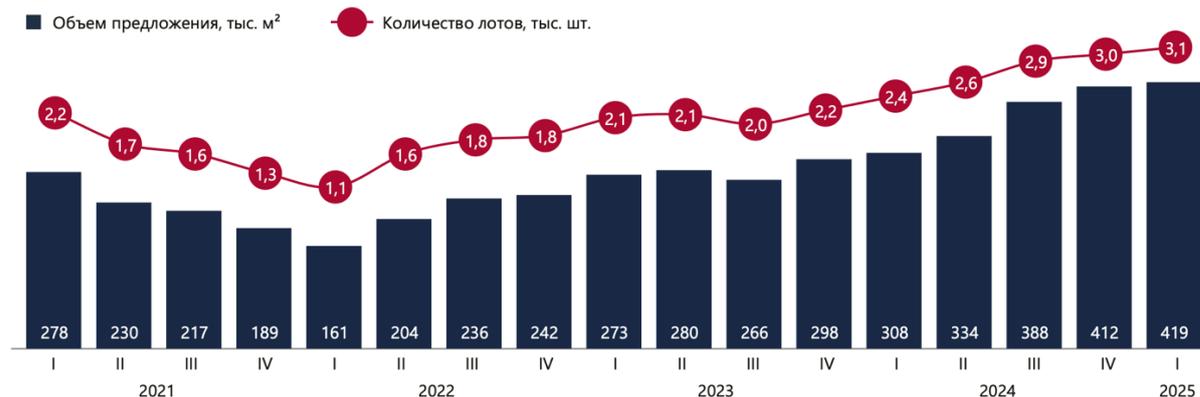
* I кв. 2025 г. / IV кв. 2024 г.

** I кв. 2025 г. / I кв. 2024 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2025



На конец I кв. 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось 3,1 тыс. квартир и апартаментов (+2% за квартал и +28% за год). Несмотря на отсутствие старта продаж новых проектов в январе–марте, объем предложения по-прежнему сохраняется на рекордном уровне за счет вывода на рынок новых пулов лотов в элитных новостройках. В условиях сокращения земельных участков, доступных для строительства жилья, и насыщения объема предложения масштабными проектами в прошлые периоды большинство застройщиков сейчас сосредоточено на реализации уже вышедших на рынок проектов.

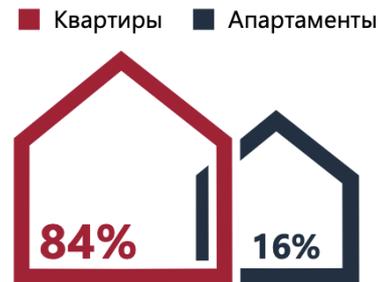
Более того, учитывая современные запросы покупателей, сегмент активно пополняется уникальными лотами в рамках реализуемых ЖК – на конец марта в структуре предложения было представлено более 200 эксклюзивных лотов, что более чем на 50% превышает уровень начала 2024 г. В 2025 г. ожидается ввод в эксплуатацию 15 новостроек и 1 очереди уже частично сданного ЖК. Большая часть из них располагается в ЦАО, всего 2 ЖК – в ЗАО (Victory Park Residences в Дорогомилово и 3-я очередь ЖК «Вишневы сад» в Раменках) и 1 ЖК в ЮВАО – Opus в Даниловском районе. По состоянию на конец марта 2025 г. лидером как по общей площади в м², так и по количеству новостроек в ЦАО стал район Замоскворечье. Здесь сосредоточено более 90 тыс. м² в 4 ЖК – это более половины всего объема в районах ЦАО. Среди наиболее крупных проектов – ЖК «Русские сезоны», ввод которого заявлен в конце этого года. На втором месте – локация Плющиха, где заявлено к вводу в 2025 г. более 40 тыс. м² в 3 элитных новостройках. Это 25% в совокупной структуре рассматриваемых локаций в ЦАО. Основной объем элитных квартир и апартаментов реализуется в ЖК «Саввинская 27», «Хамовники 12» и др. В других элитных локациях ЦАО заявлено к вводу в 2025 г. значительно меньше квадратных метров. В Тверском районе, кластерах Сретенка и Остоженка – Пречистенка ожидается ввод объектов «Ильинка 3/8», Forum и Annabel's соответственно. Кроме того, в районе Якиманка в I кв. 2025 г. был введен в эксплуатацию ЖК «Лаврушинский».

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м ²	1,5%	8,7%	8,4%	0,1%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	1,5%	8,4%	11,4%	3,8%	0,9%
150–200 м ²	0,1%	0,1%	1,8%	5,6%	9,6%	9,6%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	1,8%	9,3%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,7%	15,6%

Источник: NF GROUP Research, 2025



Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м ²	5,3%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	1,1%	23,2%	12,8%	1,6%	0,3%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	1,1%	9,4%	15,6%	4,7%	2,5%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	0,5%	2,8%	3,8%	6,0%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	7,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

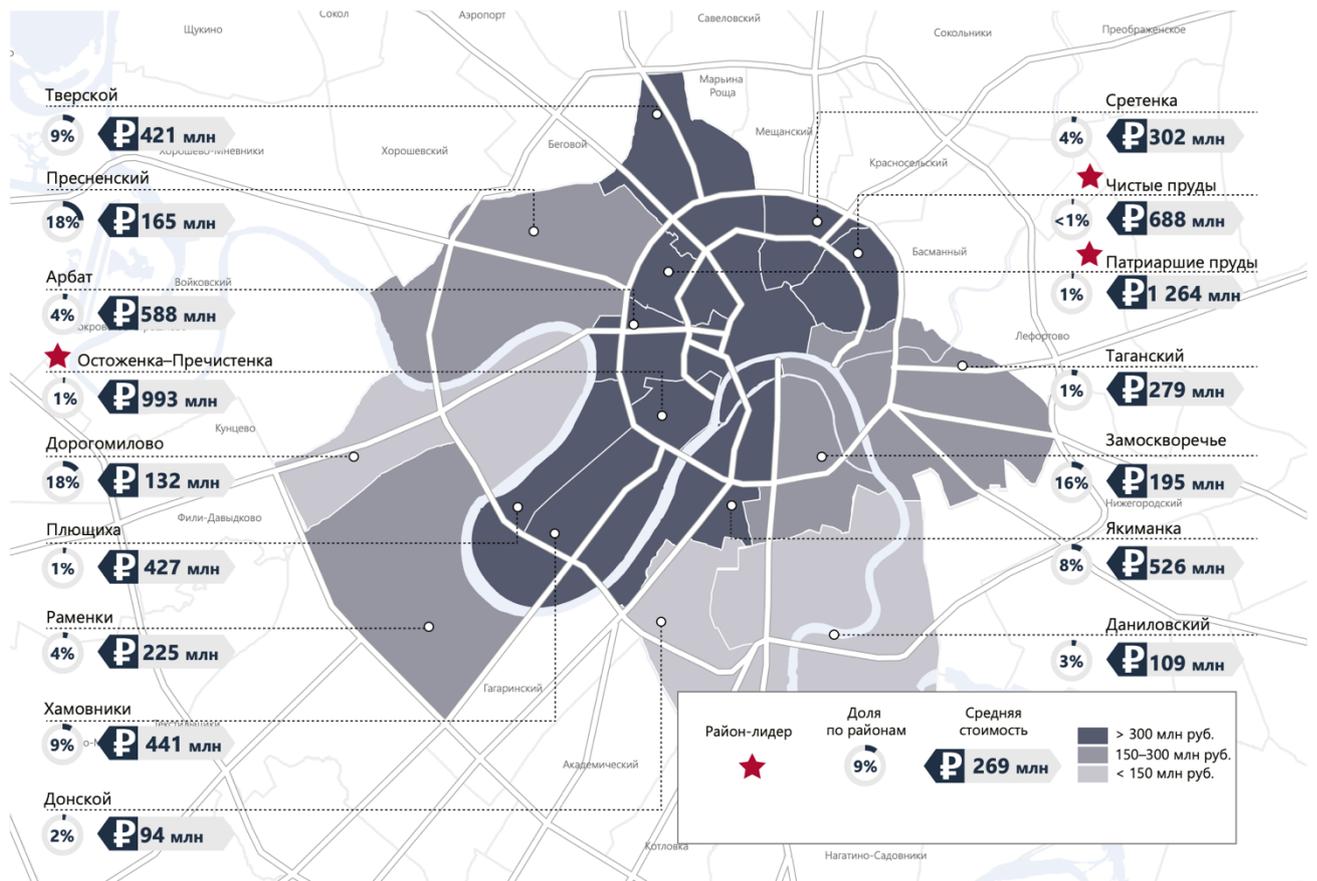
Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Премиум



Источник: NF GROUP Research, 2025



Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

С начала 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы сохранился высокий уровень покупательской активности, практически сопоставимый с концом 2024 года. Подобный темп реализации новостроек связан с несколькими факторами: ограниченные возможности для инвестиций в зарубежные активы, рост числа состоятельных покупателей, в том числе из регионов, широкая линейка предложения и активное использование программ рассрочек. Дополнительным стимулом стал традиционный для начала года период выплаты годовых бонусов и дивидендов, когда многие инвесторы стремятся разместить средства в максимально надежных активах. Элитная недвижимость, как и прежде, рассматривается как эффективный инструмент сохранения капитала.

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	2,0%	21,5%	10,2%	1,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	8,2%	12,3%	6,1%	2,0%	0,0%
150–200 м²	0,0%	1,0%	14,3%	1,0%	4,1%	2,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	2,0%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	8,2%

Источник: NF GROUP Research, 2025

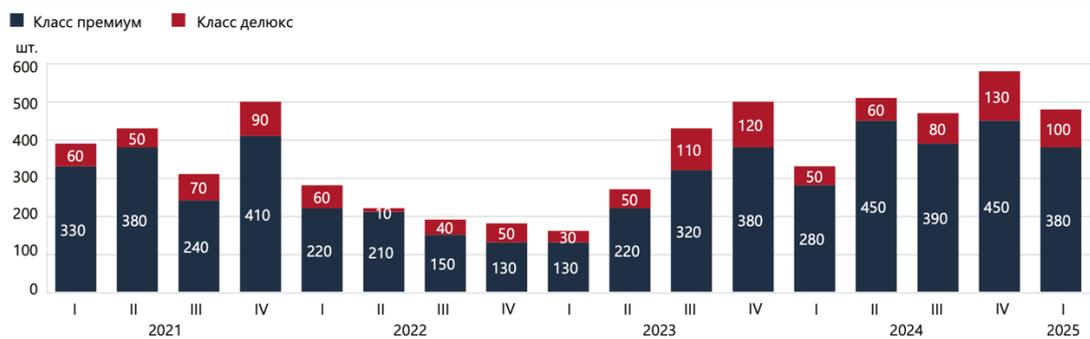


Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	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 м ²	13,2%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	1,0%	29,4%	6,8%	0,3%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	2,3%	12,7%	8,8%	4,2%	1,0%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	1,0%	5,5%	2,3%	4,2%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,3%	4,7%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика среднего бюджета сделки



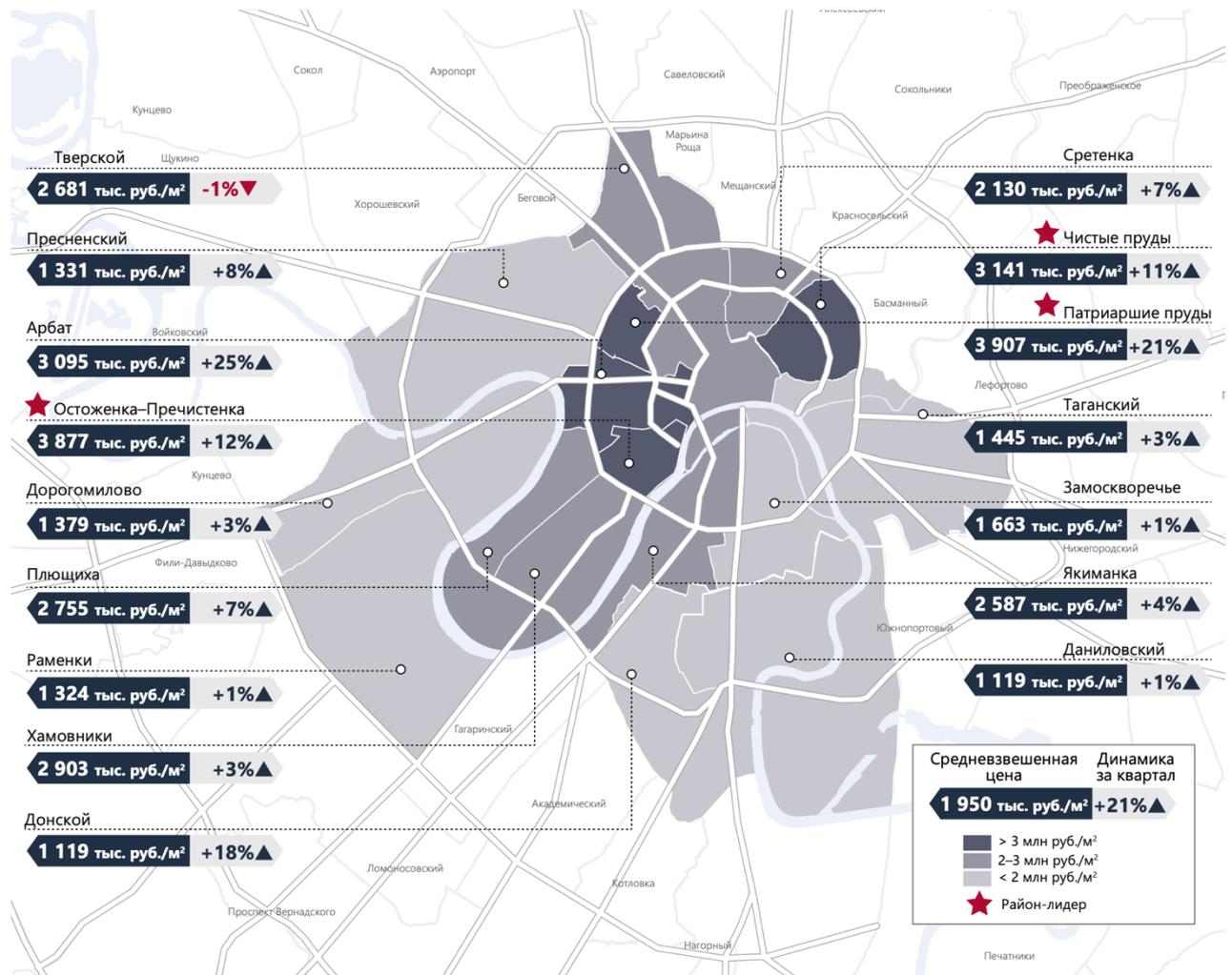
Источник: NF GROUP Research, 2025

Таким образом, даже несмотря на некоторую корректировку спроса, характерную для начала года, за январь–март 2025 г. было реализовано около 480 квартир и апартаментов, что на 47% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Более того, суммарная стоимость проданных лотов выросла почти в два раза за год и достигла более 90 млрд руб.

На фоне высокой покупательской активности, наблюдаемой в сегменте новостроек уже более года, средневзвешенная цена предложения продолжает уверенно расти и впервые преодолела отметку в 2 млн рублей за м². Так, на конец марта 2025 г. цена 1 м² достигла 2 074 тыс. руб., обновив исторический максимум (+6% за квартал и +30% за год). При этом в премиум-классе показатель составил 1 477 тыс. руб. (+5% за квартал и +34% за год), а в делюкс-классе – 2 915 тыс. руб. (+6% за квартал и +22% за год). Сейчас во всех элитных районах столицы средневзвешенная цена 1 м² уже превысила 1 млн руб., в том числе в 4 локациях – уже более 3 млн руб. При этом если ранее самое дорогое предложение было сконцентрировано в кластере Остоженка – Пречистенка, то с выводом проекта делюкс-класса «Левенсон» в открытые продажи Патриаршие пруды стали новым лидером по ценам – 3 907 тыс. руб./м² (+21% за квартал

и +69% за год). Стоит отметить, что предложение в районе ограничено, и помимо «Левенсона» на Патриарших прудах реализуются последние лоты проекта The Patricks. Здесь также фиксируется самый большой средний бюджет предложения, который по итогам марта превысил 1 млрд руб. – это исторически рекордный уровень показателя.

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: NF GROUP Research, 2025

Выводы:

- > Сохранение рекордного объема предложения, несмотря на отсутствие новых проектов, – 3,1 тыс. лотов (+2% за квартал и +28% за год).
- > Удержание высокого покупательского интереса к высокобюджетной недвижимости – за первые три месяца 2025 г. реализовано около 480 квартир и апартаментов (+47% за год).
- > Уверенный рост средневзвешенной цены предложения – показатель впервые преодолел отметку в 2 млн рублей за м2, достигнув 2 074 тыс. руб. (+6% за квартал и +30% за год).



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

№ квартиры	Этаж / секция	Тип отделки	Площадь	Цена, руб.	Цена, кв.м.	Ссылка
188	3	WHITEVOX	47,7	44 056 614	923 619	https://republic.forma.ru
189	3	WHITEVOX	67,5	68 299 870	1 011 850	https://republic.forma.ru
339	18	WHITEVOX	108,3	90 477 216	835 431	https://republic.forma.ru
308	14	WHITEVOX	115,8	79 672 914	688 022	https://republic.forma.ru
389	26	WHITEVOX	123	189 370 696	1 539 599	https://republic.forma.ru
386	26	WHITEVOX	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

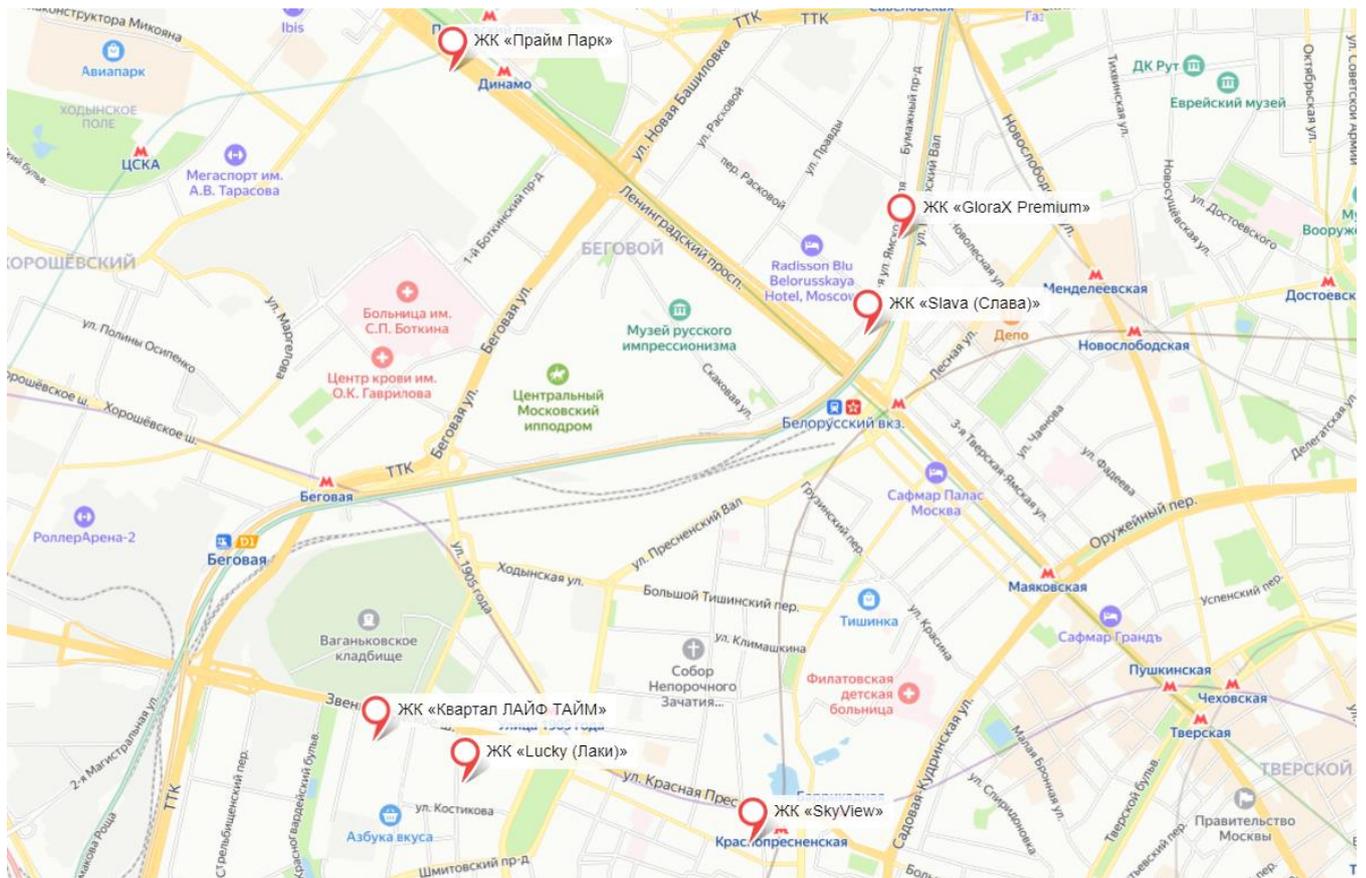


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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/м ²	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/м ²	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/м ²	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/м ²	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/м ²	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/м ²	https://zhk-praym-park-i.cian.ru/



3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.01.2025 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	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	9	6	5	6	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	11	7	6	7	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	4	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является высокой, срок экспозиции устанавливается в размере 2 месяцев.



4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

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



6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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



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

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

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

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

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

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

где:

- V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 n - количество аналогов;
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

- где: P_i -- цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;



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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	31,32	41,98	42,00	42,50	27,00
Цена, руб.		34 250 000	32 300 000	32 750 000	26 400 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/315074041/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153714/	https://www.cian.ru/sale/flat/316720451/
Цена, руб. кв.м		815 865	769 048	770 588	977 778
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 072	730 596	732 059	928 889
Корректировка на площадь		3,27%	3,28%	3,41%	-1,62%
Скорректированная цена за кв.м		800 417	754 560	757 022	913 841
Абсолютная корректировка		8,27%	8,28%	8,41%	6,62%
Коэффициент соответствия		12,09189843	12,07729469	11,89060642	15,10574018
Вес аналога		23,63%	23,60%	23,24%	29,52%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		812 912			
Рыночная стоимость, руб.		25 460 404			
Площадь, кв.м	31,32	41,98	42,00	42,50	27,00
Цена, руб.		34 250 000	32 300 000	32 750 000	26 400 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/315074041/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153714/	https://www.cian.ru/sale/flat/316720451/
Цена, руб. кв.м		815 865	769 048	770 588	977 778
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 072	730 596	732 059	928 889
Корректировка на площадь		3,27%	3,28%	3,41%	-1,62%
Скорректированная цена за кв.м		800 417	754 560	757 022	913 841
Абсолютная корректировка		8,27%	8,28%	8,41%	6,62%
Коэффициент соответствия		12,09189843	12,07729469	11,89060642	15,10574018
Вес аналога		23,63%	23,60%	23,24%	29,52%



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость, руб. кв.м		812 912			
Рыночная стоимость, руб.		25 460 404			
Площадь, кв.м	41,98	41,98	48,00	48,72	27,00
Цена, руб.		34 250 000	40 000 000	40 000 000	26 400 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/315074041/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/316213167/	https://www.cian.ru/sale/flat/316720451/
Цена, руб. кв.м		815 865	833 333	821 018	977 778
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 072	791 666	779 967	928 889
Корректировка на площадь		0,00%	1,49%	1,65%	-4,74%
Скорректированная цена за кв.м		775 072	803 462	792 836	884 860
Абсолютная корректировка		5,00%	6,49%	6,65%	9,74%
Коэффициент соответствия		20	15,40832049	15,03759398	10,26694045
Вес аналога		32,94%	25,38%	24,77%	16,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		805 243			
Рыночная стоимость, руб.		33 804 101			
Площадь, кв.м	39,08	41,98	42,00	42,50	27,00
Цена, руб.		34 250 000	32 300 000	32 750 000	26 400 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/315074041/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153714/	https://www.cian.ru/sale/flat/316720451/
Цена, руб. кв.м		815 865	769 048	770 588	977 778
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 072	730 596	732 059	928 889
Корректировка на площадь		0,79%	0,80%	0,93%	-3,99%
Скорректированная цена за кв.м		781 195	736 441	738 867	891 826
Абсолютная корректировка		5,79%	5,80%	5,93%	8,99%
Коэффициент соответствия		17,27115717	17,24137931	16,86340641	11,12347052
Вес аналога		27,63%	27,59%	26,98%	17,80%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		777 120			
Рыночная стоимость, руб.		30 369 850			
Площадь, кв.м	48,72	41,98	48,00	48,72	27,00
Цена, руб.		34 250 000	40 000 000	40 000 000	26 400 000



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		https://www.cian.ru/sale/flat/315074041/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/316213167/	https://www.cian.ru/sale/flat/316720451/
Цена, руб. кв.м		815 865	833 333	821 018	977 778
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 072	791 666	779 967	928 889
Корректировка на площадь		-1,62%	-0,16%	0,00%	-6,29%
Скорректированная цена за кв.м		762 516	790 399	779 967	870 462
Абсолютная корректировка		6,62%	5,16%	5,00%	11,29%
Коэффициент соответствия		15,10574018	19,37984496	20	8,857395926
Вес аналога		23,85%	30,60%	31,57%	13,98%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		791 648			
Рыночная стоимость, руб.		38 569 091			
Площадь, кв.м	69,34	68,28	69,34	69,50	69,60
Цена, руб.		52 000 000	56 000 000	48 000 000	55 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/316703769/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/310224739/
Цена, руб. кв.м		761 570	807 615	690 647	790 230
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		723 492	767 234	656 115	750 719
Корректировка на площадь		-0,17%	0,00%	0,03%	0,04%
Скорректированная цена за кв.м		722 262	767 234	656 312	751 019
Абсолютная корректировка		5,17%	5,00%	5,03%	5,04%
Коэффициент соответствия		19,34235977	20	19,88071571	19,84126984
Вес аналога		24,46%	25,30%	25,14%	25,10%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		724 278			
Рыночная стоимость, руб.		50 221 437			
Площадь, кв.м	82,06	68,28	118,82	69,50	69,60
Цена, руб.		52 000 000	87 859 000	48 000 000	55 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/316703769/	https://strana.com/msk/republic/flats/15514248/?areaMin=110&areaMax=120&pr	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/310224739/



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			object=UHJvamVjdFR5cGU6cmVwdWJsaWM%3D&statuses=0,4&type=flat		
Цена, руб. кв.м		761 570	739 429	690 647	790 230
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		723 492	702 458	656 115	750 719
Корректировка на площадь		-2,00%	4,16%	-1,81%	-1,80%
Скорректированная цена за кв.м		709 022	731 680	644 239	737 206
Абсолютная корректировка		7,00%	9,16%	6,81%	6,80%
Коэффициент соответствия		14,28571429	10,91703057	14,68428781	14,70588235
Вес аналога		26,17%	20,00%	26,90%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		703 791			
Рыночная стоимость, руб.		57 753 089			

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	27,00	31,00	39,10	42,00
Цена, руб.		23 480 000	24 000 000	30 400 000	32 760 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/304515512/	https://www.cian.ru/sale/flat/312687869/	https://www.cian.ru/sale/flat/312984011/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/
Цена, руб. кв.м		869 630	774 194	777 494	780 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	735 484	738 619	741 000
Корректировка на площадь		-1,43%	0,08%	2,67%	3,48%
Скорректированная цена за кв.м		814 335	736 072	758 340	766 787
Абсолютная корректировка		6,43%	5,08%	7,67%	8,48%
Коэффициент соответствия		15,55209953	19,68503937	13,03780965	11,79245283
Вес аналога		25,89%	32,77%	21,71%	19,63%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		767 198			
Рыночная стоимость, руб.		23 614 354			
Площадь, кв.м	30,78	27,00	31,00	39,10	42,00
Цена, руб.		23 480 000	24 000 000	30 400 000	32 760 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/304515512/	https://www.cian.ru/sale/flat/312687869/	https://www.cian.ru/sale/flat/312984011/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, руб. кв.м		869 630	774 194	777 494	780 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	735 484	738 619	741 000
Корректировка на площадь		-1,43%	0,08%	2,67%	3,48%
Скорректированная цена за кв.м		814 335	736 072	758 340	766 787
Абсолютная корректировка		6,43%	5,08%	7,67%	8,48%
Коэффициент соответствия		15,55209953	19,68503937	13,03780965	11,79245283
Вес аналога		25,89%	32,77%	21,71%	19,63%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		767 198			
Рыночная стоимость, руб.		23 614 354			
Площадь, кв.м	38,67	27,00	31,00	39,10	42,00
Цена, руб.		23 480 000	24 000 000	30 400 000	32 760 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/304515512/	https://www.cian.ru/sale/flat/312687869/	https://www.cian.ru/sale/flat/312984011/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/
Цена, руб. кв.м		869 630	774 194	777 494	780 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	735 484	738 619	741 000
Корректировка на площадь		-3,87%	-2,40%	0,12%	0,91%
Скорректированная цена за кв.м		794 177	717 832	739 505	747 743
Абсолютная корректировка		8,87%	7,40%	5,12%	5,91%
Коэффициент соответствия		11,27395716	13,51351351	19,53125	16,92047377
Вес аналога		18,41%	22,07%	31,89%	27,63%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		747 063			
Рыночная стоимость, руб.		28 888 926			
Площадь, кв.м	46,68	27,00	31,00	39,10	42,00
Цена, руб.		23 480 000	24 000 000	30 400 000	32 760 000
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/304515512/	https://www.cian.ru/sale/flat/312687869/	https://www.cian.ru/sale/flat/312984011/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/
Цена, руб. кв.м		869 630	774 194	777 494	780 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	735 484	738 619	741 000
Корректировка на площадь		-5,84%	-4,40%	-1,93%	-1,16%
Скорректированная цена за кв.м		777 902	703 123	724 364	732 404
Абсолютная корректировка		10,84%	9,40%	6,93%	6,16%



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент соответствия		9,225092251	10,63829787	14,43001443	16,23376623
Вес аналога		18,26%	21,05%	28,56%	32,13%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		732 252			
Рыночная стоимость, руб.		34 181 523			
Площадь, кв.м	67,29	95,96	87,78	68,02	64,67
Цена, руб.		59 950 000	56 978 875	45 900 000	45 164 881
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/309271254/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654072/	https://www.cian.ru/sale/flat/315399946/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654132/
Цена, руб. кв.м		624 739	649 110	674 802	698 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		593 502	616 655	641 062	663 471
Корректировка на площадь		3,98%	2,97%	0,12%	-0,44%
Скорректированная цена за кв.м		617 123	634 970	641 831	660 552
Абсолютная корректировка		8,98%	7,97%	5,12%	5,44%
Коэффициент соответствия		11,13585746	12,54705144	19,53125	18,38235294
Вес аналога		18,08%	20,37%	31,71%	29,84%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		641 553			
Рыночная стоимость, руб.		43 170 101			
Площадь, кв.м	75,50	95,96	87,78	68,02	64,67
Цена, руб.		59 950 000	56 978 875	45 900 000	45 164 881
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/309271254/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654072/	https://www.cian.ru/sale/flat/315399946/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654132/
Цена, руб. кв.м		624 739	649 110	674 802	698 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		593 502	616 655	641 062	663 471
Корректировка на площадь		2,67%	1,67%	-1,14%	-1,69%
Скорректированная цена за кв.м		609 349	626 953	633 754	652 258
Абсолютная корректировка		7,67%	6,67%	6,14%	6,69%
Коэффициент соответствия		13,03780965	14,99250375	16,28664495	14,94768311
Вес аналога		22,00%	25,30%	27,48%	25,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		631 331			
Рыночная стоимость, руб.		47 665 491			
Площадь, кв.м	77,76	95,96	87,78	68,02	64,67
Цена, руб.		59 950 000	56 978 875	45 900 000	45 164 881



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/309271254/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654072/	https://www.cian.ru/sale/flat/315399946/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654132/
Цена, руб. кв.м		624 739	649 110	674 802	698 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		593 502	616 655	641 062	663 471
Корректировка на площадь		2,34%	1,34%	-1,46%	-2,01%
Скорректированная цена за кв.м		607 390	624 918	631 702	650 135
Абсолютная корректировка		7,34%	6,34%	6,46%	7,01%
Коэффициент соответствия		13,6239782	15,77287066	15,47987616	14,26533524
Вес аналога		23,04%	26,67%	26,17%	24,12%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		628 737			
Рыночная стоимость, руб.		48 890 589			
Площадь, кв.м	83,28	95,96	87,78	68,02	64,67
Цена, руб.		59 950 000	56 978 875	45 900 000	45 164 881
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/309271254/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654072/	https://www.cian.ru/sale/flat/315399946/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654132/
Цена, руб. кв.м		624 739	649 110	674 802	698 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		593 502	616 655	641 062	663 471
Корректировка на площадь		1,57%	0,58%	-2,20%	-2,74%
Скорректированная цена за кв.м		602 820	620 232	626 959	645 292
Абсолютная корректировка		6,57%	5,58%	7,20%	7,74%
Коэффициент соответствия		15,22070015	17,92114695	13,88888889	12,91989664
Вес аналога		25,39%	29,89%	23,17%	21,55%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		622 770			
Рыночная стоимость, руб.		51 864 286			
Площадь, кв.м	95,98	95,96	87,78	68,02	64,67
Цена, руб.		59 950 000	56 978 875	45 900 000	45 164 881
Ссылка		https://www.cian.ru/sale/flat/309271254/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654072/	https://www.cian.ru/sale/flat/315399946/	https://www.cian.ru/sale/flat/315654132/
Цена, руб. кв.м		624 739	649 110	674 802	698 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		593 502	616 655	641 062	663 471
Корректировка на площадь		0,00%	-0,98%	-3,72%	-4,25%
Скорректированная цена за кв.м		593 502	610 612	617 214	635 273



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Абсолютная корректировка		5,00%	5,98%	8,72%	9,25%
Коэффициент соответствия		20	16,72240803	11,46788991	10,81081081
Вес аналога		33,90%	28,34%	19,44%	18,32%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		610 613			
Рыночная стоимость, руб.		58 606 636			



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	41,98	42,00	42,50	27,00
Цена, руб.		34 250 000	32 300 000	32 750 000	26 400 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/315074041/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153714/	https://www.cian.ru/sale/flat/316720451/
Цена, руб. кв.м		815 865	769 048	770 588	977 778
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 072	730 596	732 059	928 889
Корректировка на площадь		5,03%	5,04%	5,18%	0,06%
Скорректированная цена за кв.м		814 058	767 418	769 980	929 446
Абсолютная корректировка		10,03%	10,04%	10,18%	5,06%
Коэффициент соответствия		9,970089731	9,960159363	9,823182711	19,76284585
Вес аналога		20,13%	20,11%	19,84%	39,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		841 904			
Рыночная стоимость, руб.		22 613 541			
Площадь, кв.м	69,34	68,28	69,34	69,50	69,60
Цена, руб.		52 000 000	56 000 000	48 000 000	55 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/316703769/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/310224739/
Цена, руб. кв.м		761 570	807 615	690 647	790 230
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		723 492	767 234	656 115	750 719
Корректировка на площадь		-0,17%	0,00%	0,03%	0,04%
Скорректированная цена за кв.м		722 262	767 234	656 312	751 019
Абсолютная корректировка		5,17%	5,00%	5,03%	5,04%
Коэффициент соответствия		19,34235977	20	19,88071571	19,84126984
Вес аналога		24,46%	25,30%	25,14%	25,10%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		724 278			
Рыночная стоимость, руб.		50 221 437			
Площадь, кв.м	26,86	41,98	42,00	42,50	27,00
Цена, руб.		34 250 000	32 300 000	32 750 000	26 400 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/315074041/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153715/	https://www.cian.ru/sale/flat/305153714/	https://www.cian.ru/sale/flat/316720451/



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, руб. кв.м		815 865	769 048	770 588	977 778
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 072	730 596	732 059	928 889
Корректировка на площадь		5,03%	5,04%	5,18%	0,06%
Скорректированная цена за кв.м		814 058	767 418	769 980	929 446
Абсолютная корректировка		10,03%	10,04%	10,18%	5,06%
Коэффициент соответствия		9,970089731	9,960159363	9,823182711	19,76284585
Вес аналога		20,13%	20,11%	19,84%	39,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		841 904			
Рыночная стоимость, руб.		22 613 541			
Площадь, кв.м	68,74	68,28	69,34	69,50	69,60
Цена, руб.		52 000 000	56 000 000	48 000 000	55 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/316703769/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/310224739/
Цена, руб. кв.м		761 570	807 615	690 647	790 230
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		723 492	767 234	656 115	750 719
Корректировка на площадь		-0,07%	0,10%	0,12%	0,14%
Скорректированная цена за кв.м		722 986	768 001	656 902	751 770
Абсолютная корректировка		5,07%	5,10%	5,12%	5,14%
Коэффициент соответствия		19,72386588	19,60784314	19,53125	19,45525292
Вес аналога		25,18%	25,04%	24,94%	24,84%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		724 926			
Рыночная стоимость, руб.		49 831 413			
Площадь, кв.м	65,92	68,28	69,34	69,50	69,60
Цена, руб.		52 000 000	56 000 000	48 000 000	55 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/316703769/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/310224739/
Цена, руб. кв.м		761 570	807 615	690 647	790 230
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		723 492	767 234	656 115	750 719



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на площадь		0,39%	0,56%	0,58%	0,60%
Скорректированная цена за кв.м		726 314	771 531	659 920	755 223
Абсолютная корректировка		5,39%	5,56%	5,58%	5,60%
Коэффициент соответствия		18,5528757	17,98561151	17,92114695	17,85714286
Вес аналога		25,66%	24,87%	24,78%	24,69%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		728 245			
Рыночная стоимость, руб.		48 005 910			
Площадь, кв.м	74,19	68,28	69,34	69,50	69,60
Цена, руб.		52 000 000	56 000 000	48 000 000	55 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/316703769/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/310224739/
Цена, руб. кв.м		761 570	807 615	690 647	790 230
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		723 492	767 234	656 115	750 719
Корректировка на площадь		-0,91%	-0,74%	-0,72%	-0,70%
Скорректированная цена за кв.м		716 908	761 556	651 391	745 464
Абсолютная корректировка		5,91%	5,74%	5,72%	5,70%
Коэффициент соответствия		16,92047377	17,42160279	17,48251748	17,54385965
Вес аналога		24,39%	25,11%	25,20%	25,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		718 759			
Рыночная стоимость, руб.		53 324 730			
Площадь, кв.м	76,78	68,28	69,34	69,50	69,60
Цена, руб.		52 000 000	56 000 000	48 000 000	55 000 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/316703769/	https://www.cian.ru/sale/flat/308397483/	https://www.cian.ru/sale/flat/307006747/	https://www.cian.ru/sale/flat/310224739/
Цена, руб. кв.м		761 570	807 615	690 647	790 230
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		723 492	767 234	656 115	750 719
Корректировка на площадь		-1,28%	-1,11%	-1,09%	-1,07%
Скорректированная цена за кв.м		714 231	758 718	648 963	742 686



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Абсолютная корректировка		6,28%	6,11%	6,09%	6,07%
Коэффициент соответствия		15,92356688	16,36661211	16,42036125	16,47446458
Вес аналога		24,43%	25,11%	25,19%	25,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		716 151			
Рыночная стоимость, руб.		54 986 074			

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	27,00	31,00	39,10	42,00
Цена, руб.		23 480 000	24 000 000	30 400 000	32 760 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/304515512/	https://www.cian.ru/sale/flat/312687869/	https://www.cian.ru/sale/flat/312984011/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/
Цена, руб. кв.м		869 630	774 194	777 494	780 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	735 484	738 619	741 000
Корректировка на площадь		0,00%	1,54%	4,16%	4,98%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	746 810	769 346	777 902
Абсолютная корректировка		5,00%	6,54%	9,16%	9,98%
Коэффициент соответствия		20	15,29051988	10,91703057	10,02004008
Вес аналога		35,57%	27,19%	19,42%	17,82%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		784 948			
Рыночная стоимость, руб.		21 185 747			
Площадь, кв.м	30,78	27,00	31,00	39,10	42,00
Цена, руб.		23 480 000	24 000 000	30 400 000	32 760 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/304515512/	https://www.cian.ru/sale/flat/312687869/	https://www.cian.ru/sale/flat/312984011/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/
Цена, руб. кв.м		869 630	774 194	777 494	780 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	735 484	738 619	741 000
Корректировка на площадь		-1,43%	0,08%	2,67%	3,48%
Скорректированная цена за кв.м		814 335	736 072	758 340	766 787
Абсолютная корректировка		6,43%	5,08%	7,67%	8,48%
Коэффициент соответствия		15,55209953	19,68503937	13,03780965	11,79245283



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вес аналога		25,89%	32,77%	21,71%	19,63%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		767 198			
Рыночная стоимость, руб.		23 614 354			
Площадь, кв.м	48,83	27,00	31,00	39,10	42,00
Цена, руб.		23 480 000	24 000 000	30 400 000	32 760 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/304515512/	https://www.cian.ru/sale/flat/312687869/	https://www.cian.ru/sale/flat/312984011/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/
Цена, руб. кв.м		869 630	774 194	777 494	780 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	735 484	738 619	741 000
Корректировка на площадь		-6,31%	-4,88%	-2,41%	-1,64%
Скорректированная цена за кв.м		774 019	699 592	720 818	728 848
Абсолютная корректировка		11,31%	9,88%	7,41%	6,64%
Коэффициент соответствия		8,84173298	10,12145749	13,49527665	15,06024096
Вес аналога		18,61%	21,30%	28,40%	31,69%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		728 742			
Рыночная стоимость, руб.		35 584 472			
Площадь, кв.м	26,99	27,00	31,00	39,10	42,00
Цена, руб.		23 480 000	24 000 000	30 400 000	32 760 000
		https://www.cian.ru/sale/flat/304515512/	https://www.cian.ru/sale/flat/312687869/	https://www.cian.ru/sale/flat/312984011/	https://www.cian.ru/sale/flat/294160934/
Цена, руб. кв.м		869 630	774 194	777 494	780 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	735 484	738 619	741 000
Корректировка на площадь		0,00%	1,54%	4,16%	4,98%
Скорректированная цена за кв.м		826 149	746 810	769 346	777 902
Абсолютная корректировка		5,00%	6,54%	9,16%	9,98%
Коэффициент соответствия		20	15,29051988	10,91703057	10,02004008
Вес аналога		35,57%	27,19%	19,42%	17,82%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		784 948			
Рыночная стоимость, руб.		21 185 747			



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.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Примечание:

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

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

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

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

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

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

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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

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



Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.04.2025 г.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2025 годаКатегория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.04.2025 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,772$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

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

№ п/п	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	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	25 460 404
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	33 804 101
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	30 369 850
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	38 569 091



№ п/п	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
5	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 220, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента: 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,79 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	69,34	50 221 437
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	25 460 404
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	57 753 089
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	58 606 636
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	23 614 354
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	47 665 491



№ п/п	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м	38,67	28 888 926
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	23 614 354
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	51 864 286
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	34 181 523
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	48 890 589
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	43 170 101
			622 134 636



№ 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	21 185 747
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	23 614 354
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	35 584 472
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	21 185 747
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	22 613 541
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	50 221 437
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	22 613 541



№ 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	49 831 413
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	48 005 910
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	53 324 730
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	76,78	54 986 074
			403 166 966

6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

1 025 301 602 (один миллиард двадцать пять миллионов триста одна тысяча шестьсот 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,	622 134 636
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	403 166 966
Итого:	1 025 301 602



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	25 460 404	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	33 804 101	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	30 369 850	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	38 569 091	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
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	50 221 437	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	25 460 404	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	57 753 089	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	58 606 636	Не применялся



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
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	23 614 354	Не применялся
10	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 153, этаж расположения: 20, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 74,25 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 75,50 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,45 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,23 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,79 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,44 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 48,02 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 32,51 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,61 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,18 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,72 кв.м, проектная площадь летних помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м	Не применялся	47 665 491	Не применялся
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 65, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 38,67 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 38,67 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 38,67 кв.м, Проектная общая жилая площадь 14,58 кв.м, количество комнат: 1, условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,58 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 24,09 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,58 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,98 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м	Не применялся	28 888 926	Не применялся
12	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 28, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 30,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 30,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 30,78 кв.м, Проектная общая жилая площадь 16,89 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,89 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,89 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м	Не применялся	23 614 354	Не применялся
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	51 864 286	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	34 181 523	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	48 890 589	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	43 170 101	Не применялся
			622 134 636	

№ 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	21 185 747	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	23 614 354	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	35 584 472	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	21 185 747	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	22 613 541	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	50 221 437	Не применялся



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущество в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
7	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 215, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 26,86 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,86 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,86 кв.м, Проектная общая жилая площадь 13,78 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,78 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 13,08 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: кухня-ниша, проектной площадью: 6,05 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,74 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,29 кв.м	Не применялся	22 613 541	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	49 831 413	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	48 005 910	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	53 324 730	Не применялся



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
11	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	Не применялся	54 986 074	Не применялся
			403 166 966	

Таблица 7.2

№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	имущественные права на жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 214, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 31,32 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 31,32 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 31,32 кв.м, Проектная общая жилая площадь 9,97 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 9,97 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,35 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 12,03 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,97 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,35 кв.м.	25 460 404
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	33 804 101
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	30 369 850
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	38 569 091
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	50 221 437



№ 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	25 460 404
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	57 753 089
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	58 606 636
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	23 614 354
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	47 665 491
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	28 888 926
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	23 614 354
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	51 864 286



№ 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)
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	34 181 523
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	48 890 589
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	43 170 101
		622 134 636

№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	
	Объект оценки - имущественные права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	имущественные права - жилое помещение, назначение: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 26,99 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 26,99 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 26,99 кв.м, Проектная общая жилая площадь 15,00 кв.м, количество комнат: 1: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 15,00 кв.м: проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 11,99 кв.м в количестве 3 шт.: наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м	21 185 747
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	23 614 354
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	35 584 472
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	21 185 747
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	22 613 541



№ п/п	Итоговая величина справедливой стоимости	
	Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3, в том числе	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
6	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 209, этаж расположения: 5, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 69,34 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 69,34 кв.м Проектная площадь без понижающего коэффициента 69,34 кв.м, Проектная общая жилая площадь 32,13 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,32 кв.м; условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 17,81 кв.м; проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 37,21 кв.м в количестве 7 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 14,78 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 3,59 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,15 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,47 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,79 кв.м; наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,53 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,90 кв.м	50 221 437
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	22 613 541
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	49 831 413
9	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 242, этаж расположения: 8, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 65,92 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 65,92 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 73,48 кв.м, Проектная общая жилая площадь 22,01 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 10,16 кв.м; условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,85 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,67 кв.м в количестве 8 шт.: наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,05 кв.м, наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 12,83 кв.м, наименование помещения: Постирочная, проектной площадью: 2,96 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 2,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,44 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,38 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,52 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,24 кв.м проектная площадь летних помещений: 3,24 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: Терраса, проектной площадью: 3,24 кв.м	48 005 910
10	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 253, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 74,19 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 74,19 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 76,16 кв.м, Проектная общая жилая площадь 28,46 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,89 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 15,57 кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 44,90 кв.м в количестве 4 шт.: наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 24,25 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 13,06 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,49 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,10 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	53 324 730
11	имущество права на жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 254, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 76,78 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 76,78 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 78,75 кв.м, Проектная общая жилая площадь 29,21 кв.м, количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 16,43 кв.м, условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 12,78 кв.м; проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,74 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: Гостиная, проектной площадью: 16,91 кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 13,97 кв.м, наименование помещения: Холл, проектной площадью: 8,45 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,16 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,25 кв.м, проектная площадь летних помещений: 0,83 кв.м в количестве 1 шт.: наименование помещения: балкон, проектной площадью: 0,83 кв.м	54 986 074
		403 166 966

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 025 301 602 (один миллиард двадцать пять миллионов триста одна тысяча шестьсот два) рубля (НДС не облагается), в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки - имущество права из договора участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 01.08.2022, по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3,	622 134 636
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	403 166 966
Итого:	1 025 301 602



8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:


 М.С. Сидоренко



9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- 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. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), 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.

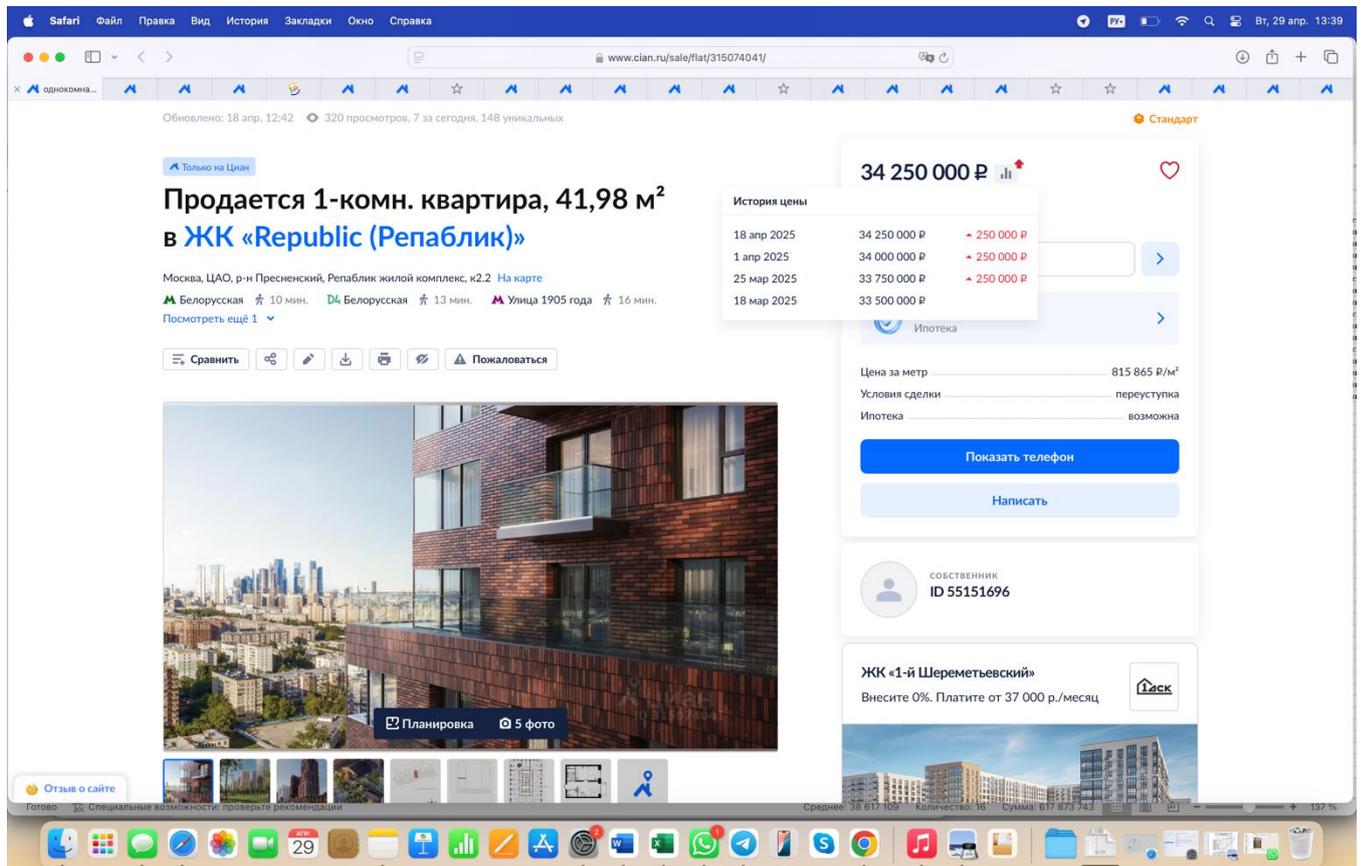
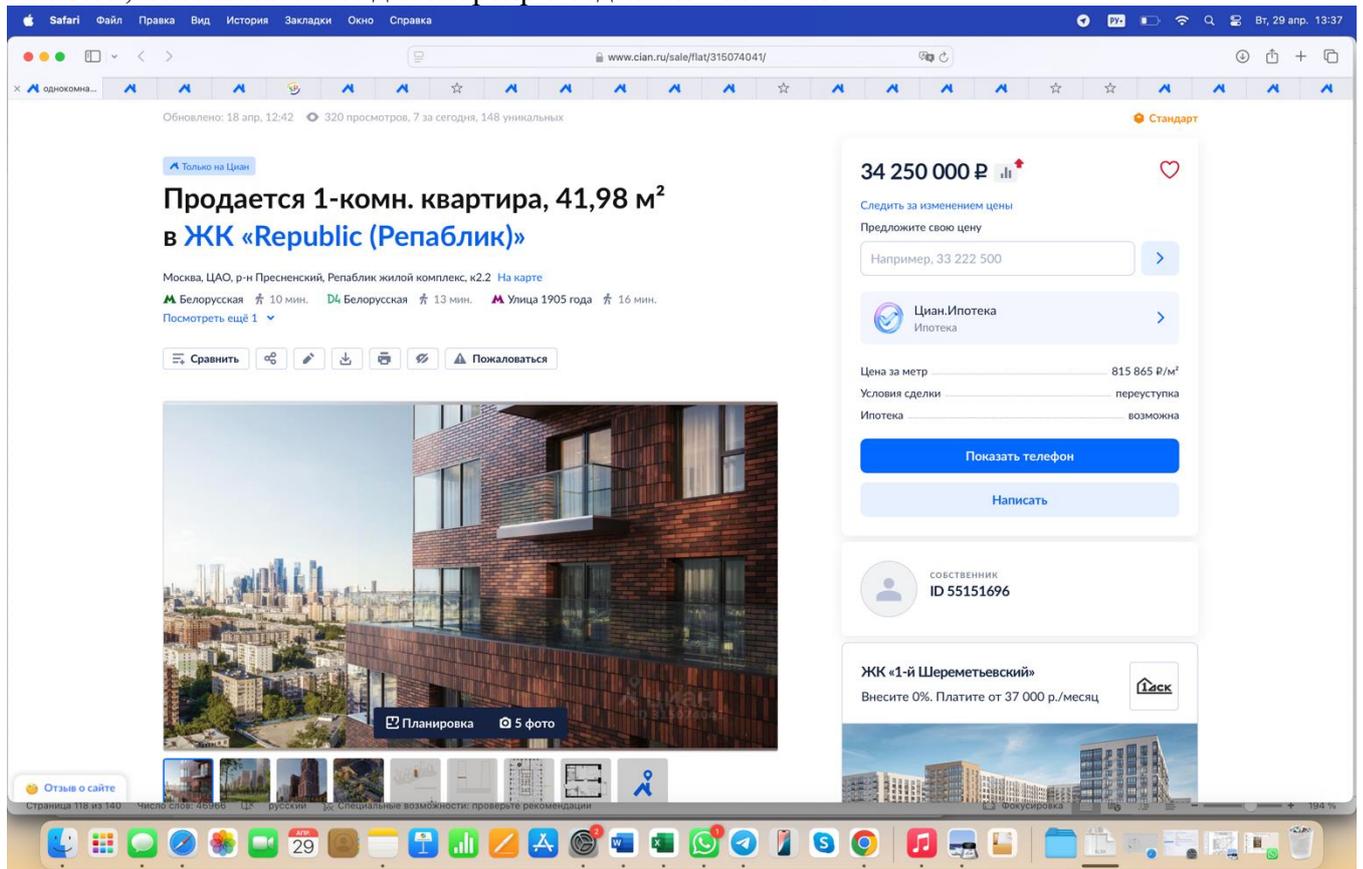


ПРИЛОЖЕНИЕ №1



Аналоги, использованные в расчётах

Аналоги, использованные для квартир с отделкой white box



Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Окно | Справка

www.cian.ru/sale/flat/315074041/

Общая площадь: **41,98 м²**

Жилая площадь: **10,1 м²**

Площадь кухни: **15,3 м²**

Этаж: **13 из 26**

Под сдачи: **2025**

Дом: **Не сдан**

Отделка: **Без отделки**

Продается евродвухкомнатная квартира площадью 41,98 м² в ЖК премиум-класса Republic. Квартира в предчистовой отделке white box расположена на 13 этаже 2.2 корпуса. Высота потолков 3,1 метра.

В квартире:

- мастер-спальня с гардеробной 10,1 м²
- просторная кухня-гостиная 15,3 м²
- санузел 4,7 м²
- балкон 3,7 м²

В распоряжении жителей комплекса: терраса на крыше лобби, собственный двухэтажный фитнес-зал и event room, двухэтажный подземный паркинг.

Уединенные дворы, шумные площади, тенистые бульвары и зеленые парки осмыслены с позиции устойчивого развития, наполнены очарованием природы и учитывают исторический контекст района.

ЖК Republic находится в Пресненском районе. В пешей доступности станции метро - "Белорусская", "Улица 1905 года" и "Баррикадная".

Сдана в 4 квартале 2025 года.

[Свернуть](#)

34 250 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 222 500

Циан.Ипотека

Цена за метр: 815 865 ₹/м²

Условия сделки: переуступка

Ипотека: возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 55151696

ЖК «1-й Шереметьевский»

Внесите 0%. Платите от 37 000 р./месяц

Отзыв о сайте | **Напишите автору**

Среднее: 35 673 105 | Количество: 15 | Сумма: 617 673 743

Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Окно | Справка

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

Обновлено: вчера, 13:55 | 951 просмотр, нет за сегодня, 533 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. | Д4 Белорусская 13 мин. | Улица 1905 года 16 мин.

[Посмотреть ещё 1](#)

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)

Планировка | 9 фото

32 300 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 331 000

Циан.Ипотека

Цена за метр: 769 048 ₹/м²

Условия сделки: переуступка

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Циан 14 лет | Объектов в работе более 1000

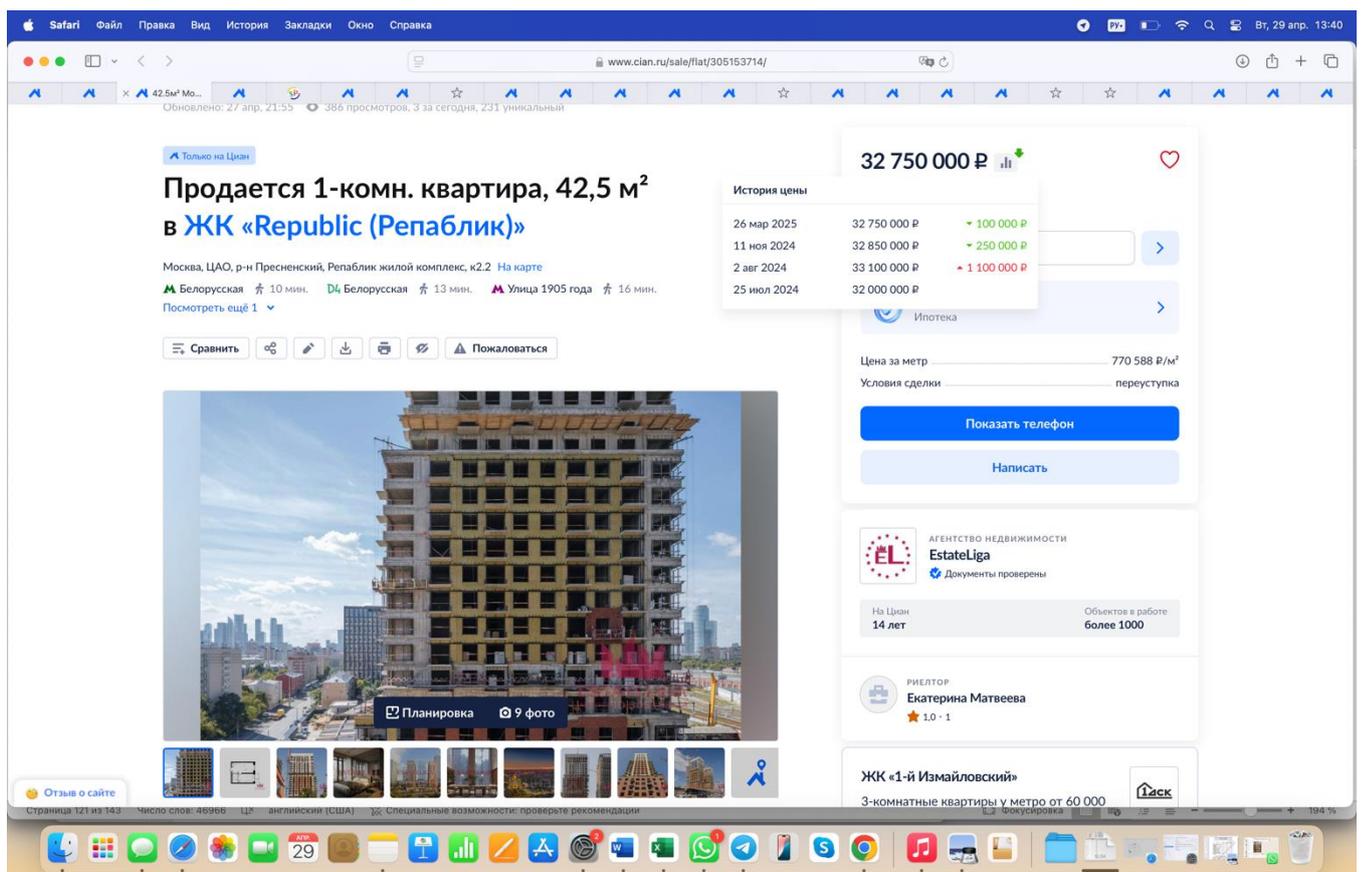
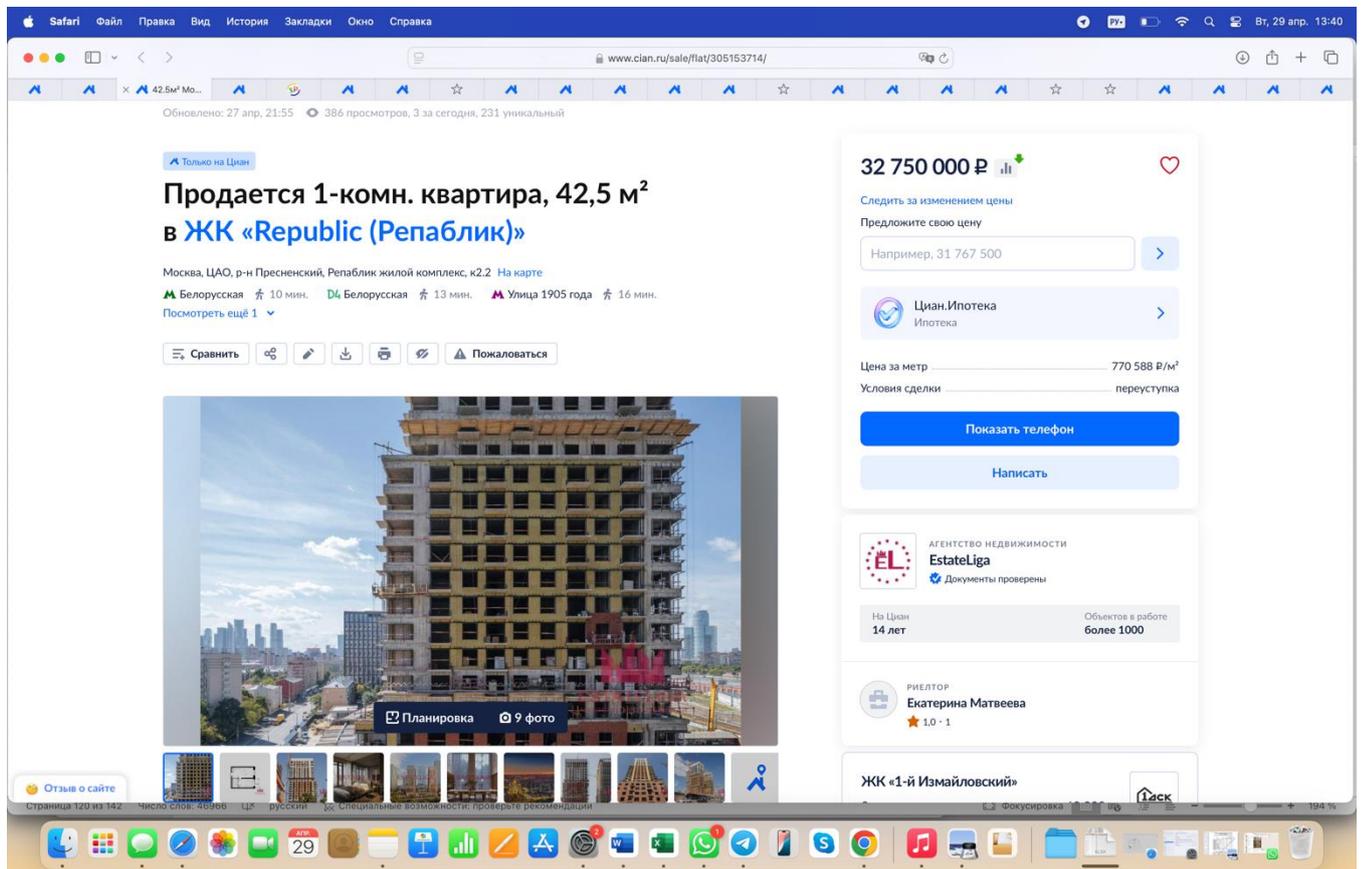
РИЕЛТОР
Екатерина Матвеева
★ 1.0 · 1

Матвеева Екатерина Владимировна

Отзыв о сайте

Среднее: 38 617 189 | Количество: 167 | Сумма: 617 673 743





Общая площадь: 42,5 м² | Жилая площадь: 14,1 м² | Площадь кухни: 4,5 м²

Этаж: 13 из 26 | Год сдачи: 2025 | Отделка: Чистовая

Id 45381. Продаётся евродвушка в жилом комплексе премиум класса Republic. Располагается на 13-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

32 750 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 31 767 500

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр: 770 588 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
Документы проверены

На Циан: 14 лет | Объектов в работе: более 1000

РИЕЛТОР
Екатерина Матвеева
★ 1.0 · 1

ЖК «1-й Измайловский»
3-комнатные квартиры у метро от 60 000 руб/мес

Обновлено: вчера, 15:25 | 4 просмотра, нет за сегодня, 3 уникальных

Продается студия, 27 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. | Д Белорусская 16 мин.

Сравнить | Поделиться | Пожаловаться



Планировка | 12 фото

26 400 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 25 608 000

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр: 977 778 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

Показать телефон
Написать

Найдите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
WhiteWill
Документы проверены

На Циан: 5 лет | Объектов в работе: 462

РИЕЛТОР
Зинаида Петранкова



Whitebox
 Планировка 12 фото

Общая площадь: 27 м²
 Жилая площадь: 13,8 м²
 Площадь кухни: 6,1 м²
 Этаж: 4 из 26
 Год сдачи: 2025
 Дом: Не сдан
 Отделка: Чистовая

ID 296 849. Продается уютная студия в комплексе премиум-класса Republic на Пресне с видом в тихий двор.

Квартира с предчистовой отделкой whitebox расположена на 4-м этаже в корпусе Reds, секция 2 (сдача 3 кв. 2025)
 Планировка: кухня-столовая, зона гостиной или спальни, санузел и прихожая.
 Вид: Тихий двор, не затрагивая исторический особняк

Инфраструктура комплекса:
 гастрономический центр с кафе и ресторанами, шопинг-аллея, кинотеатр, бассейн и спа-центр с хамамом и финской баней, детский сад в здании 19 века на 100 мест, детские игровые площадки, ландшафтный парк с беговыми дорожками, арт-променада, два прогулочных бульвара, частный парк 4 гектара, фитнес-клуб.

Свернуть

26 400 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 25 608 000

Циан.Ипотека
 Ипотека

Цена за метр: 977 778 ₽/м²
 Условия сделки: переуступка

Показать телефон
 Написать

Напишите автору

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Whitewill
 Документы проверены

На Циан: 5 лет
 Объектов в работе: 462

РИЕЛТОР
Зинаида Петранкова

Обновлено: 16 апр, 18:00 169 просмотров, 5 за сегодня, 105 уникальных

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 48 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.
 Посмотреть ещё 1

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

40 000 000 ₽
 Следить за изменением цены

Циан.Ипотека
 Ипотека

Цена за метр: 833 333 ₽/м²
 Условия сделки: переуступка
 Ипотека: возможна

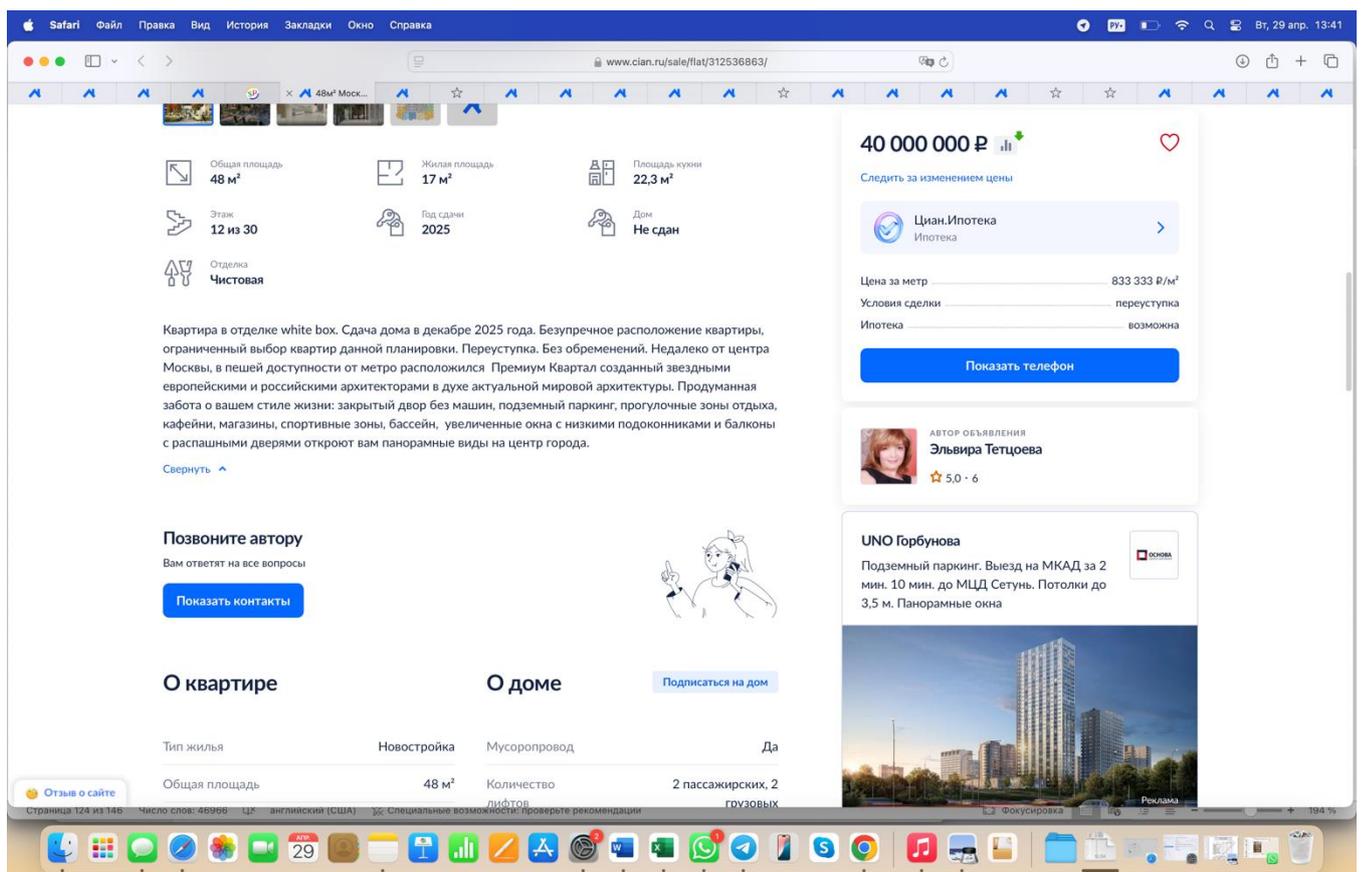
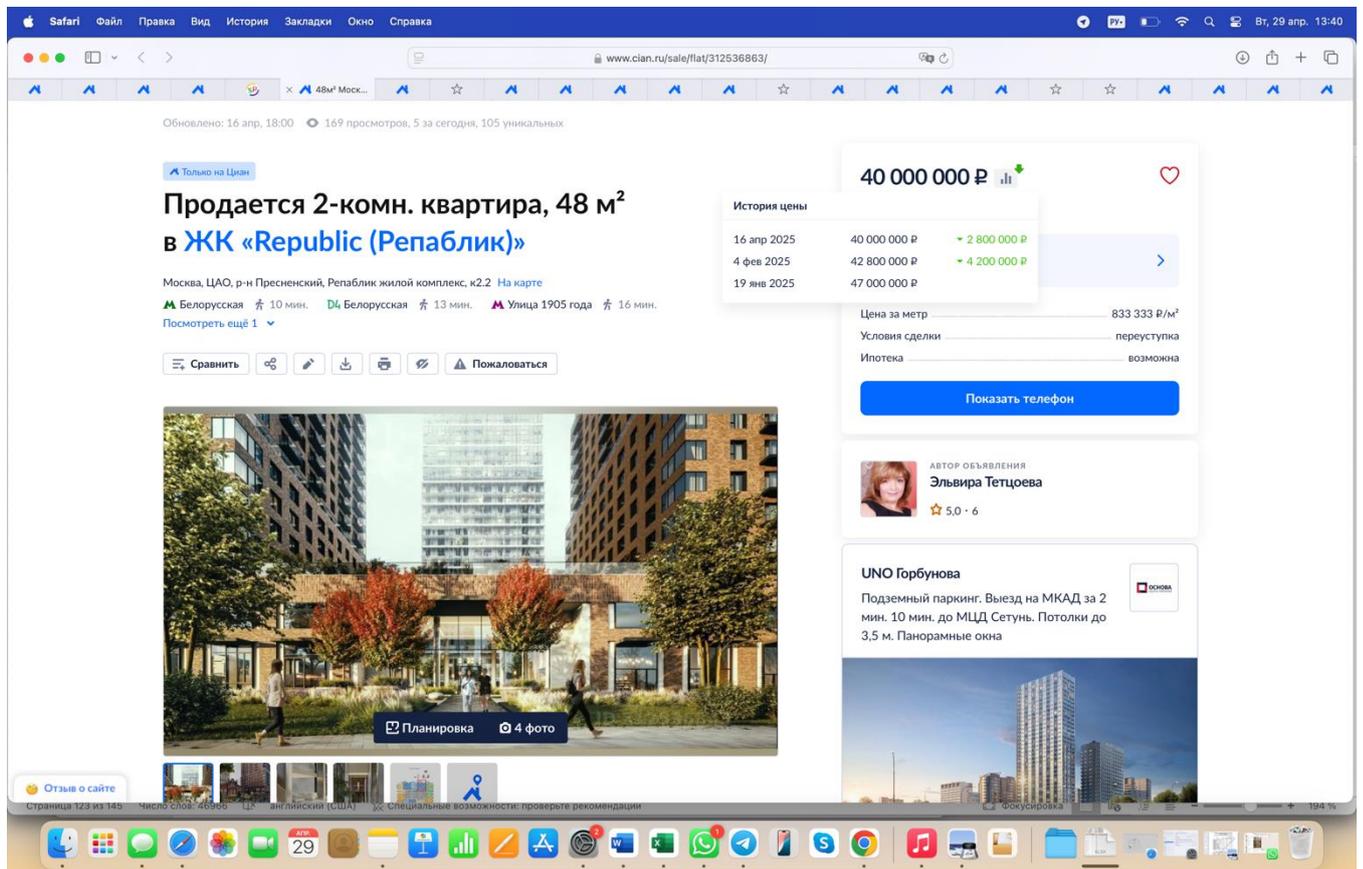
Показать телефон

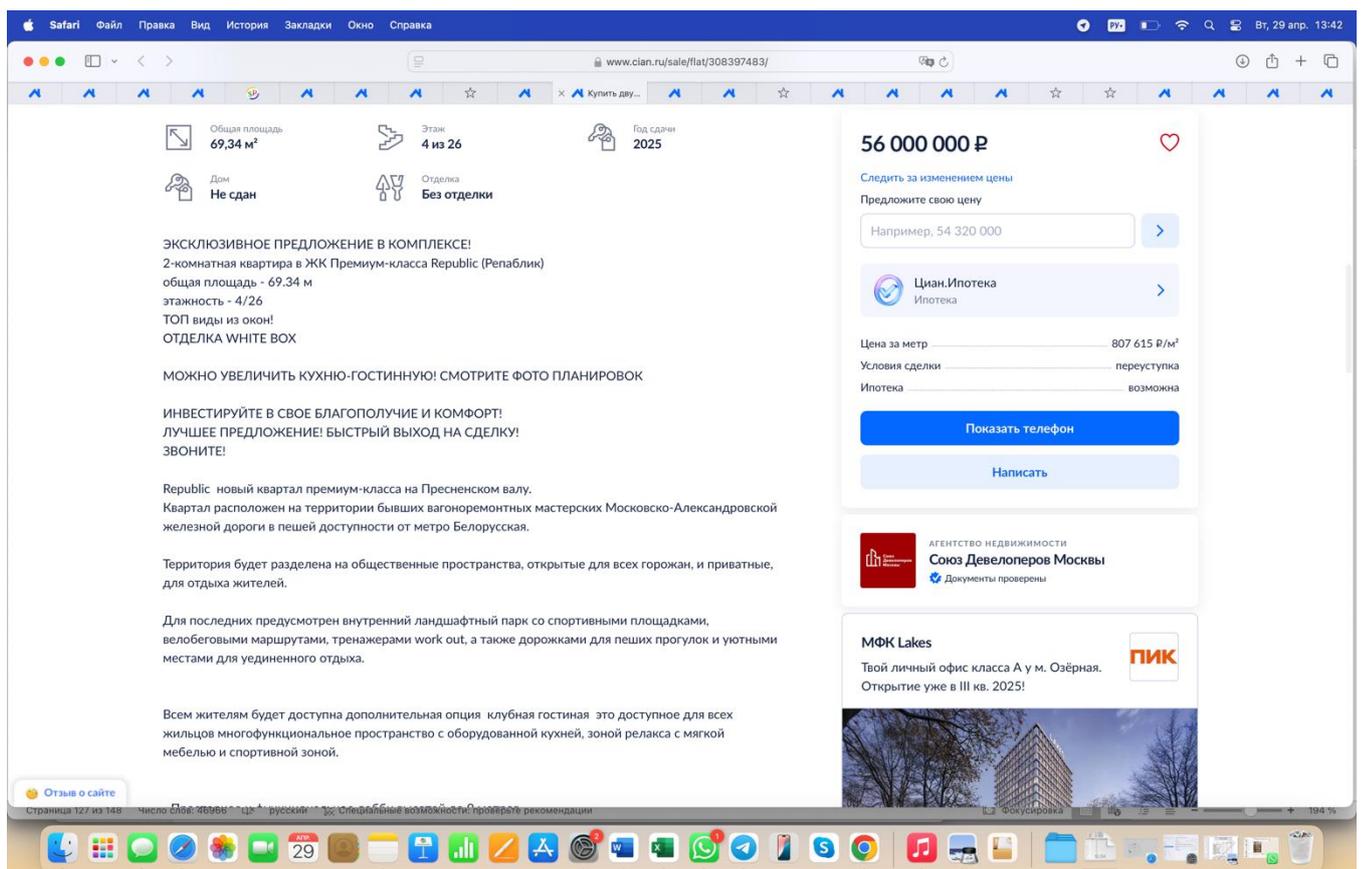
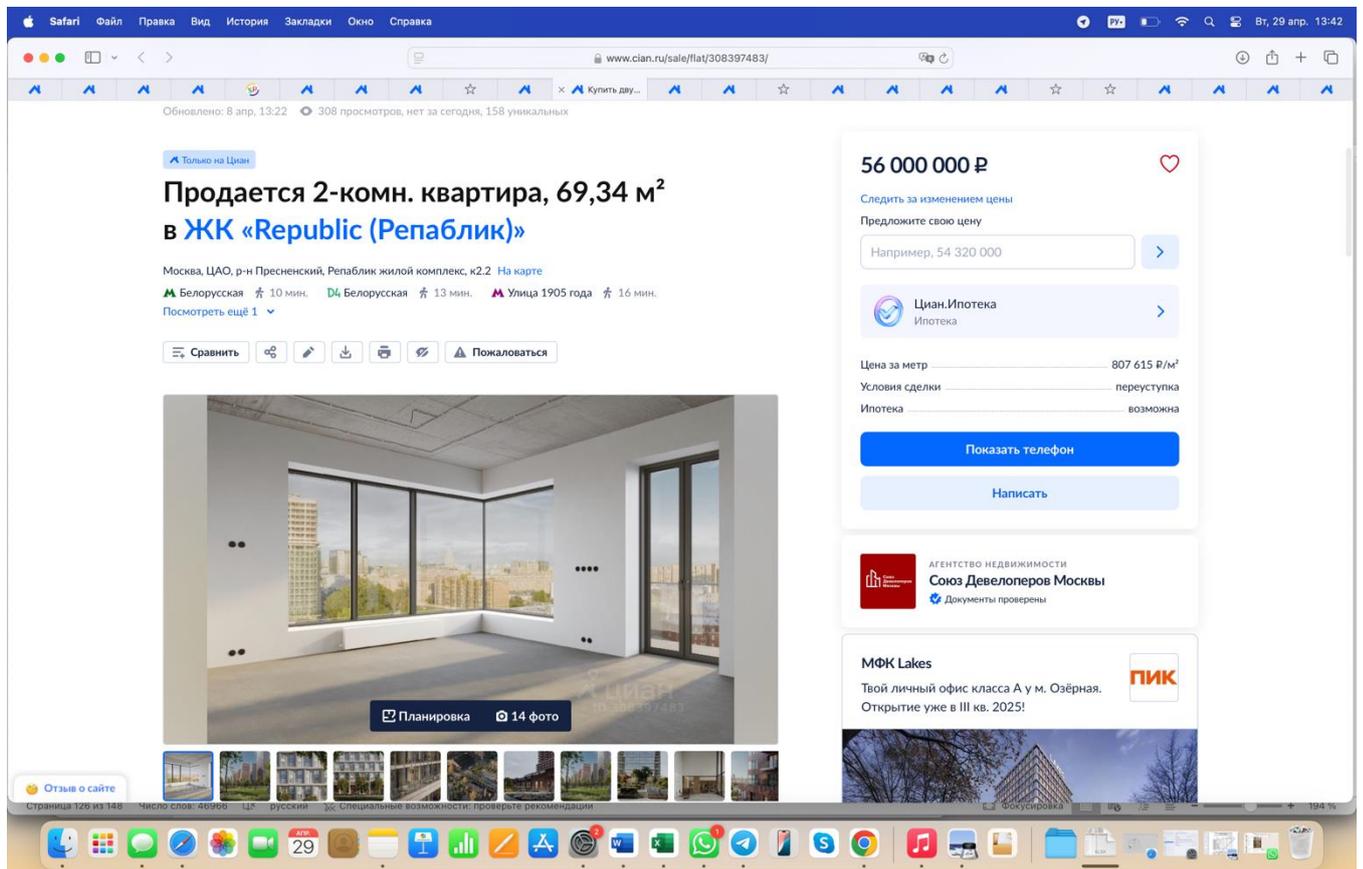
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Эльвира Тетцова
 5,0 · 6

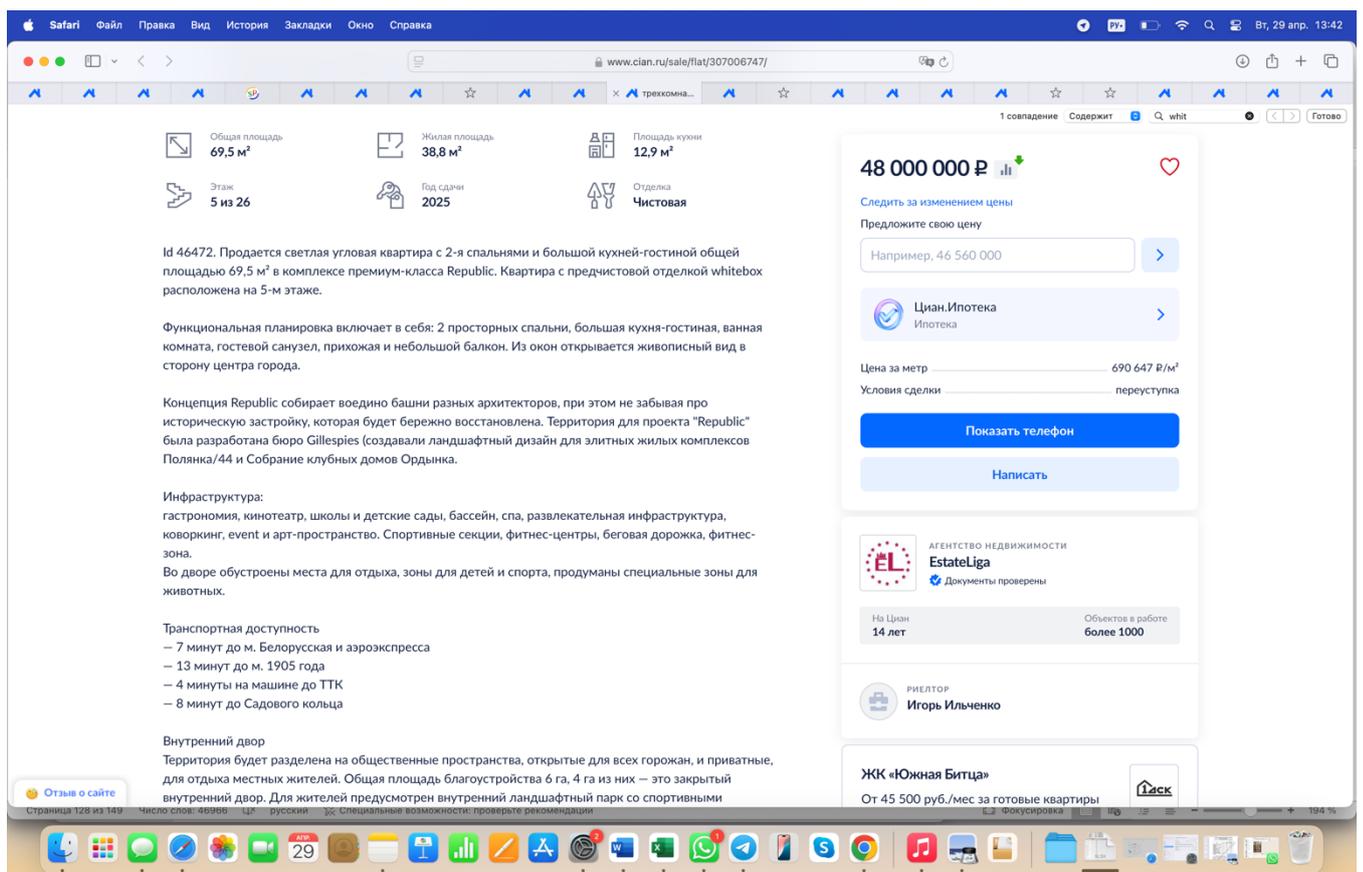
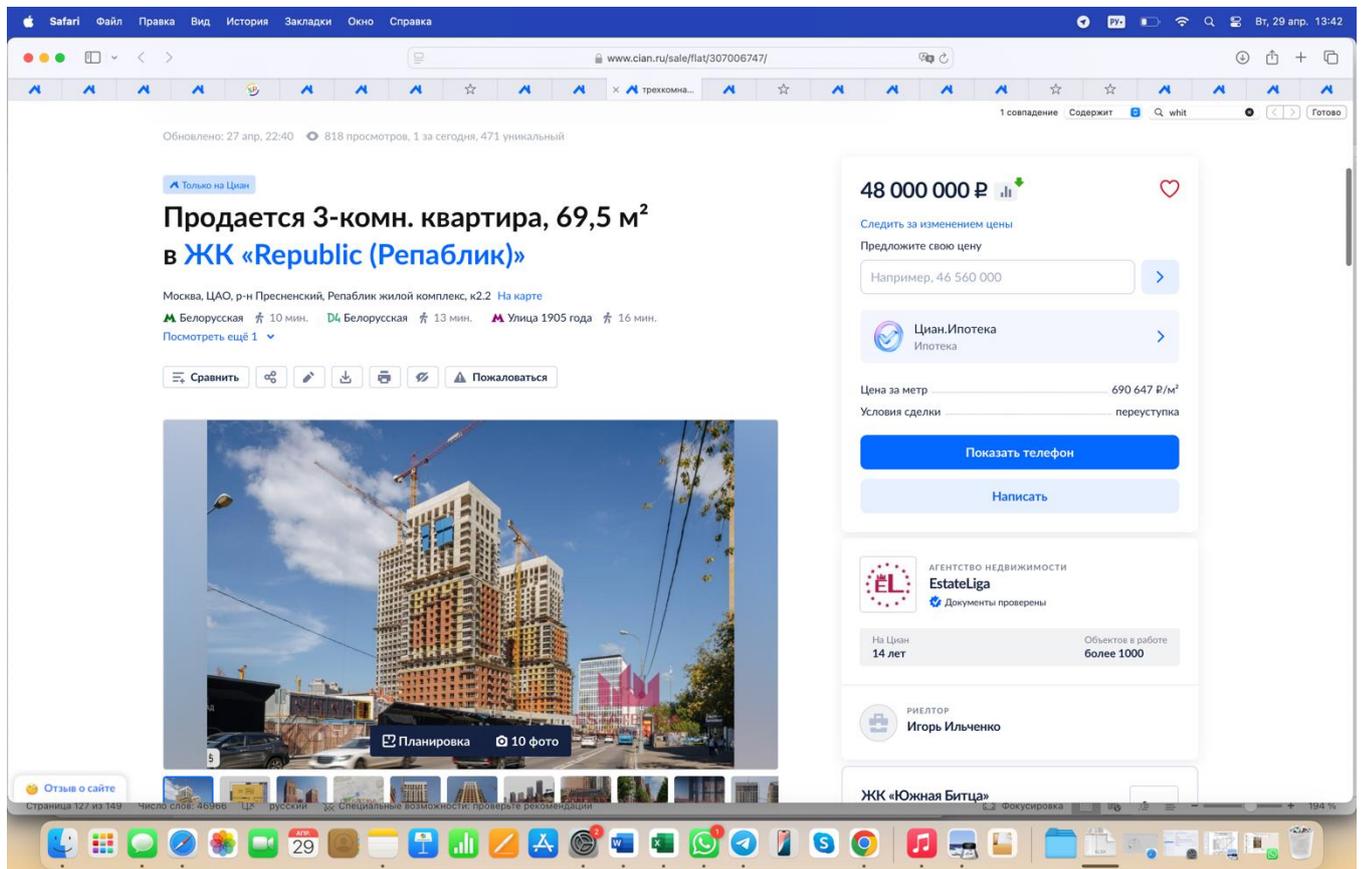
UNO Горбунова
 Подземный паркинг. Выезд на МКАД за 2 мин. 10 мин. до МЦД Сетунь. Потолки до 3,5 м. Панорамные окна

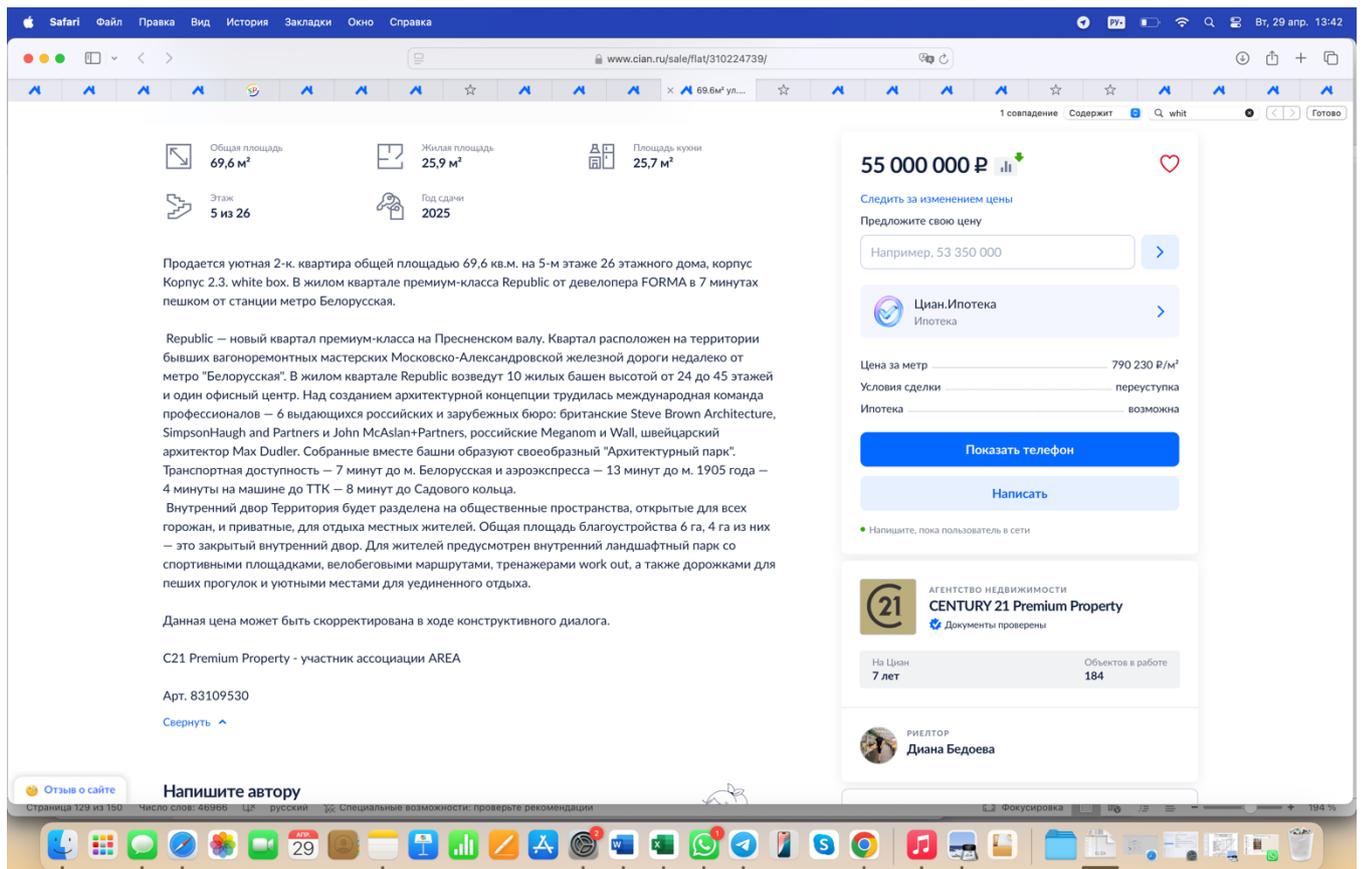
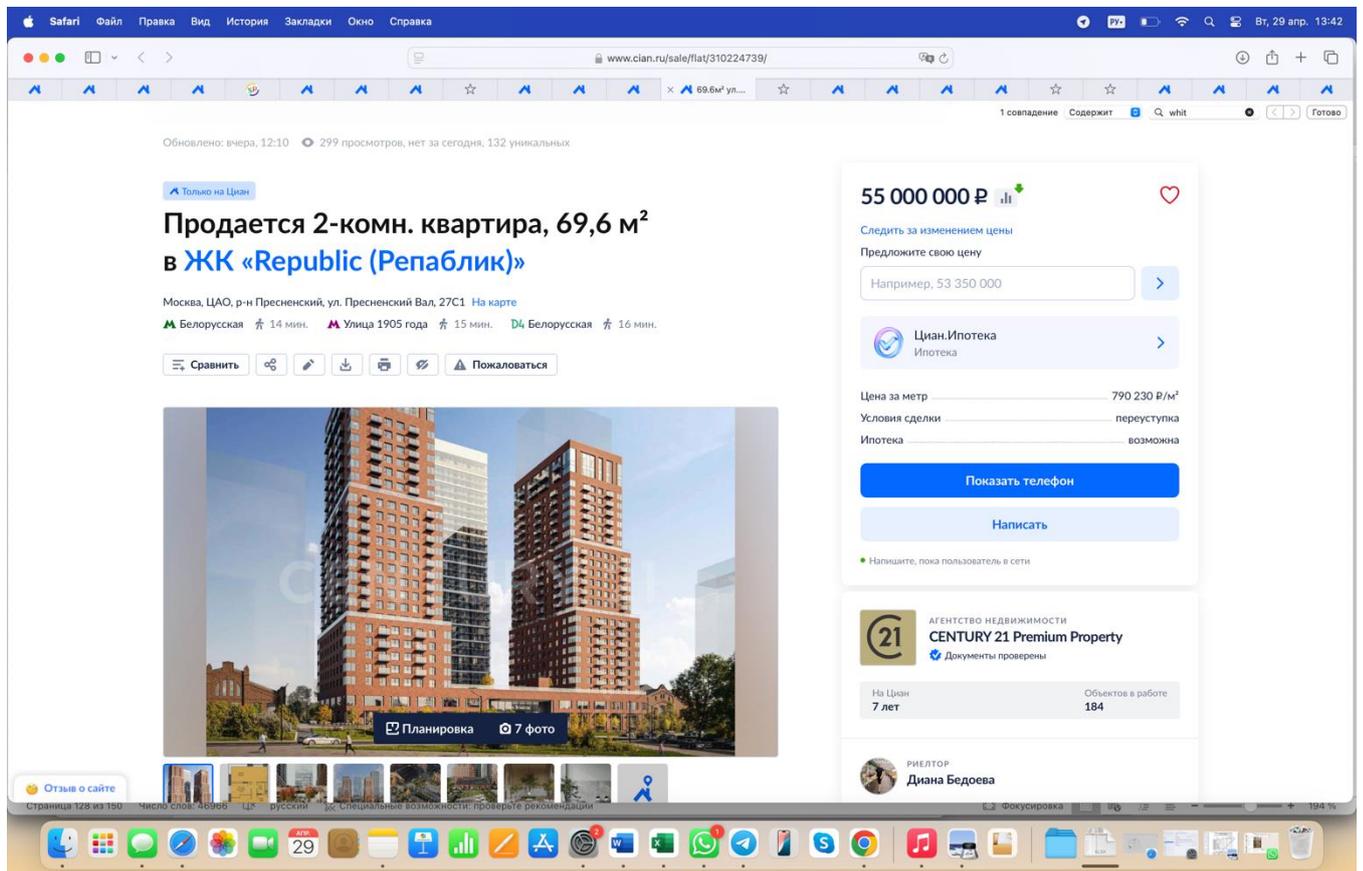
Планировка 4 фото











The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing for a 4-room apartment. The browser is Safari on a Mac, with the address bar showing a URL from strana.com. The website header includes the company logo 'СТРАНА' and navigation links for 'Проекты', 'Премиум', 'Квартиры', 'Коммерция', and 'Акции'. The main content area features a floor plan of the apartment, which is 118.82 m². The price is listed as 87,859,000 rubles. The listing includes details about the building complex 'REPUBLIC', the house 'Дом REDS', and the floor '13 из 26'. Payment options are shown, including a mortgage starting at 853,488 rubles per month and a cash payment option with a 19,286,135 ruble discount. The bottom of the page has a dock with various application icons.

4-комнатная 118,82 м²
Итоговая цена
87 859 000 ₪ 107 145 135 ₪

Жилой комплекс: REPUBLIC ★ 5 Ⓞ Дом REDS Секция: 2 Этаж: 13 из 26 Квартира: №298 Готовность: 87% Ⓞ

Способы оплаты:
Ипотека от 853 488 ₪/мес Рассчитать >
Наличными скидка 19 286 135 ₪

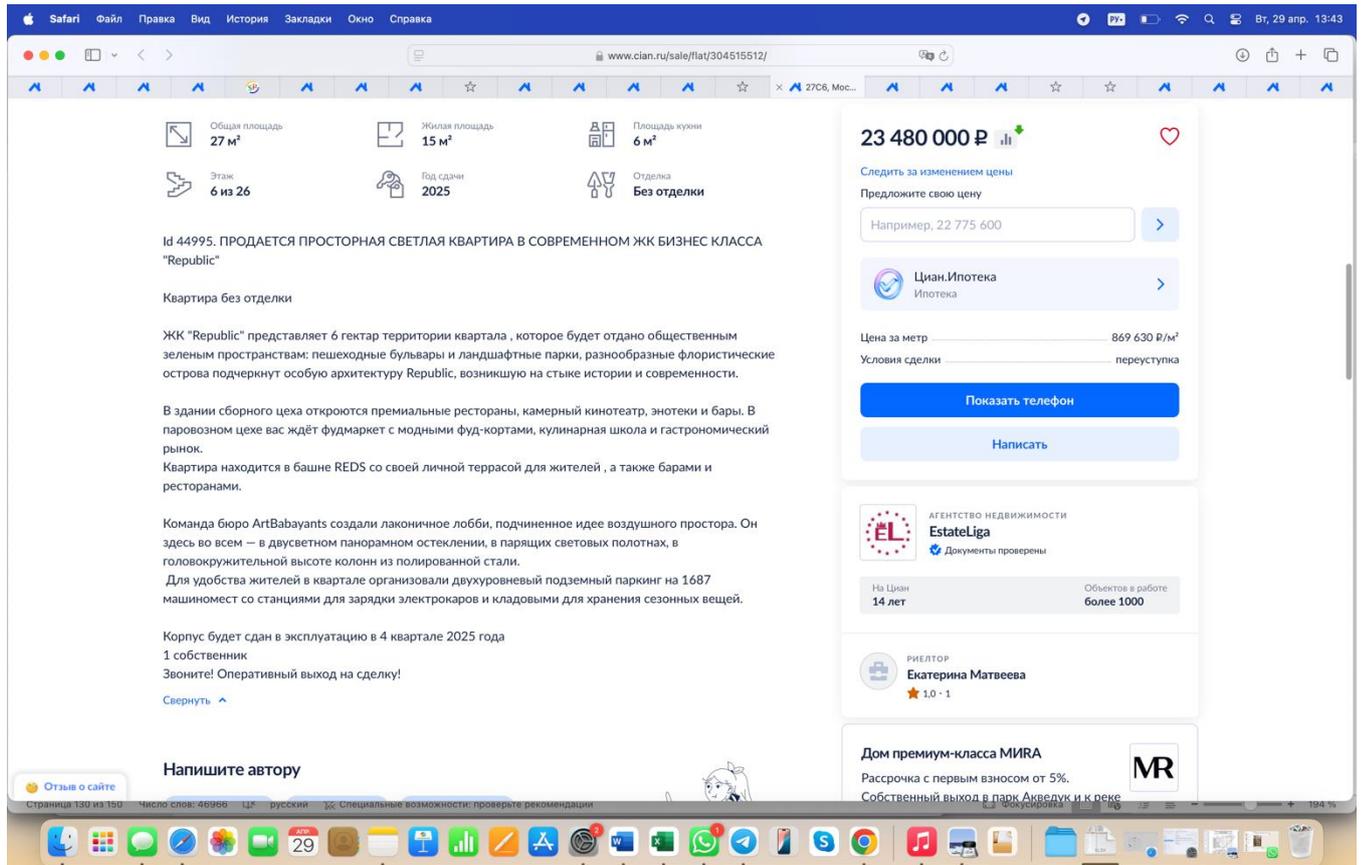
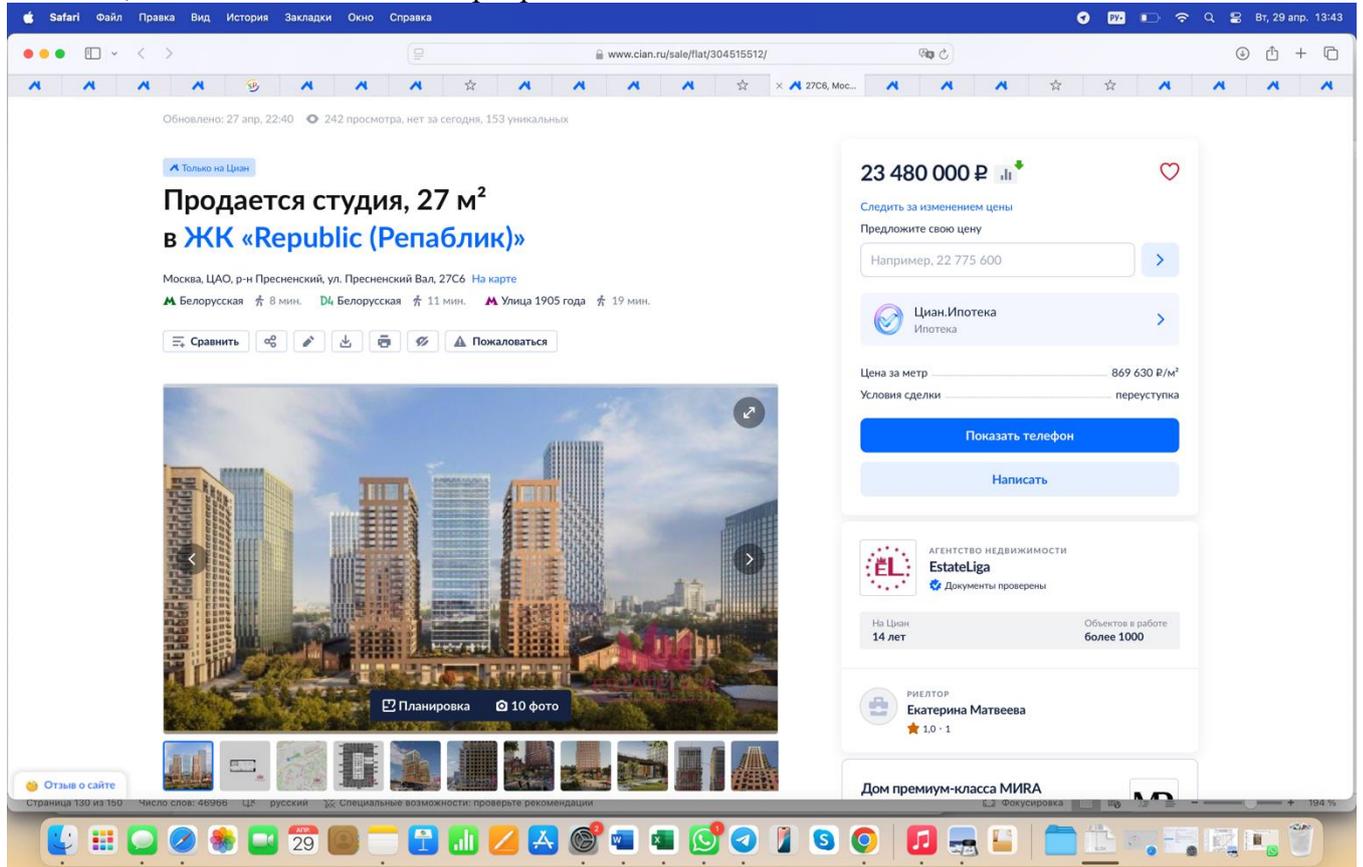
13 Этаж

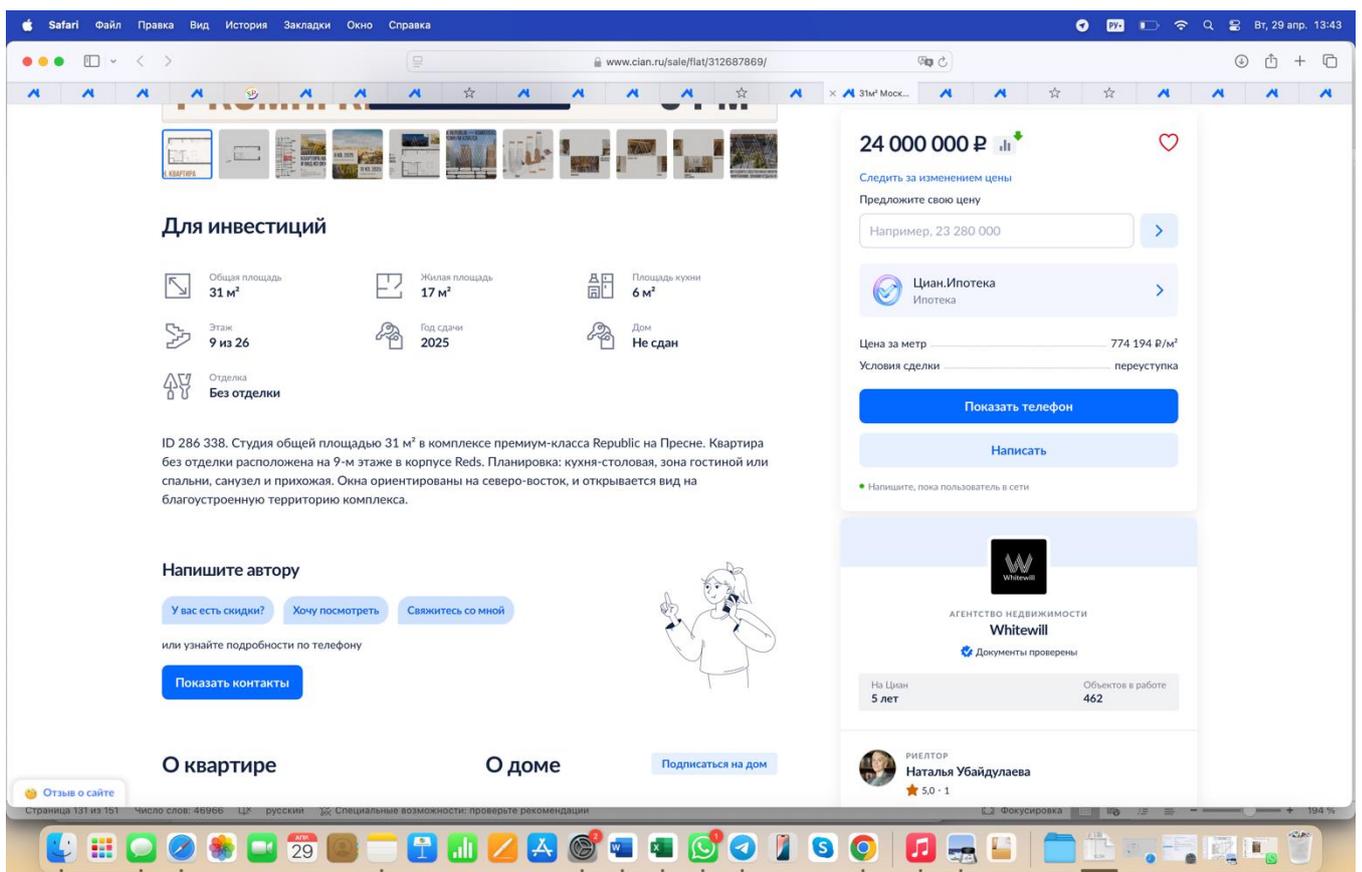
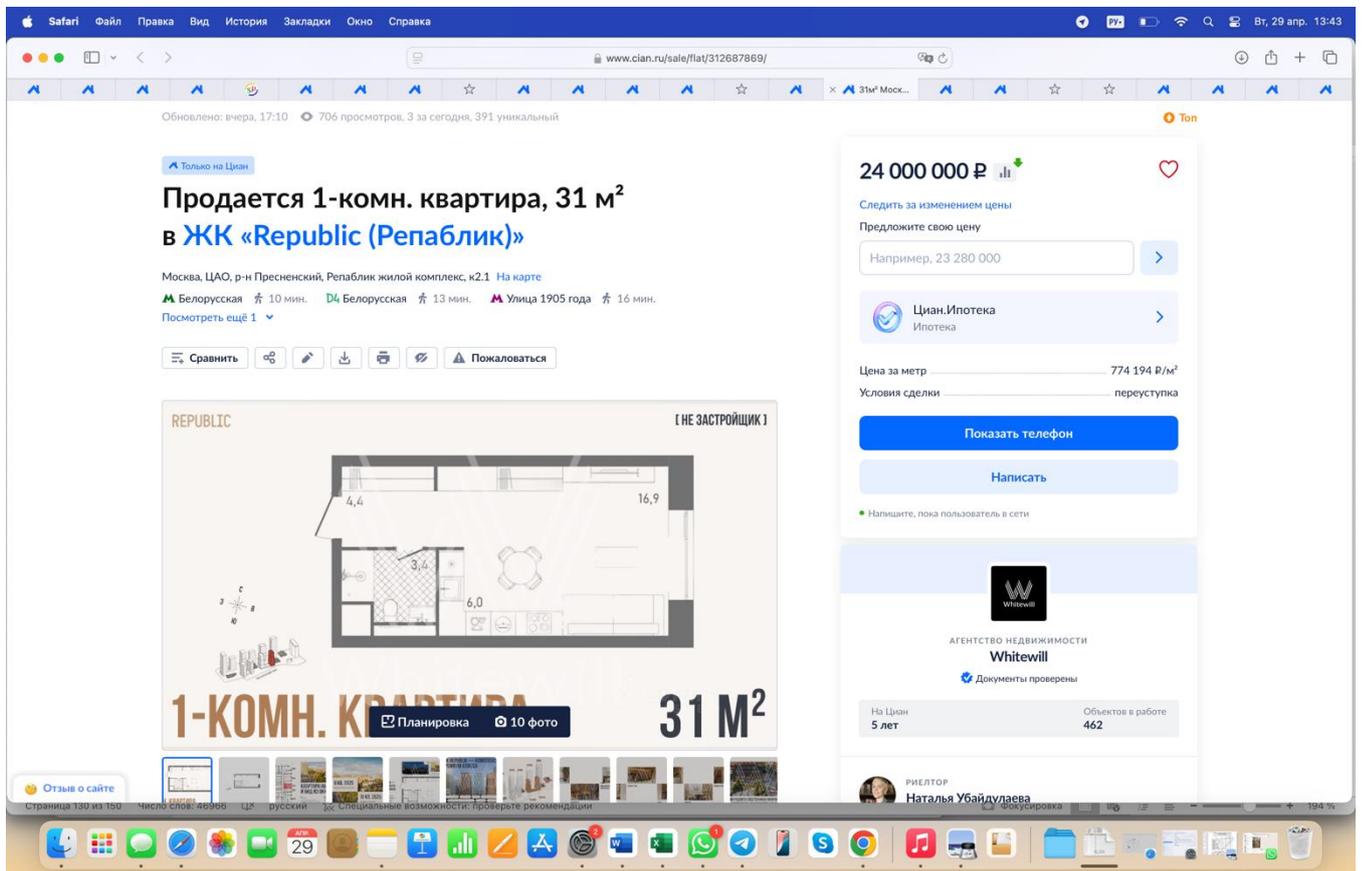
ул. Пресненский Вал

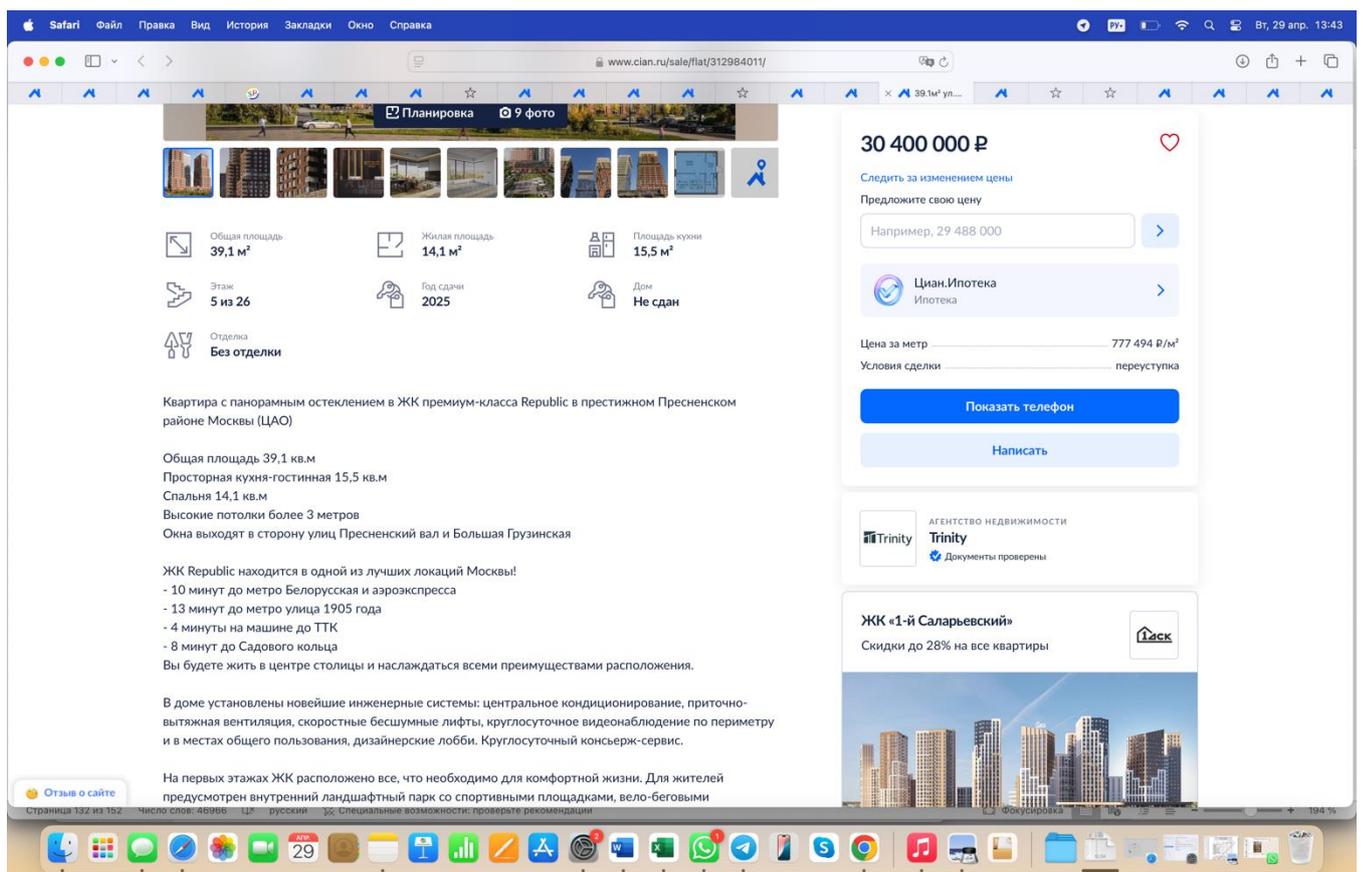
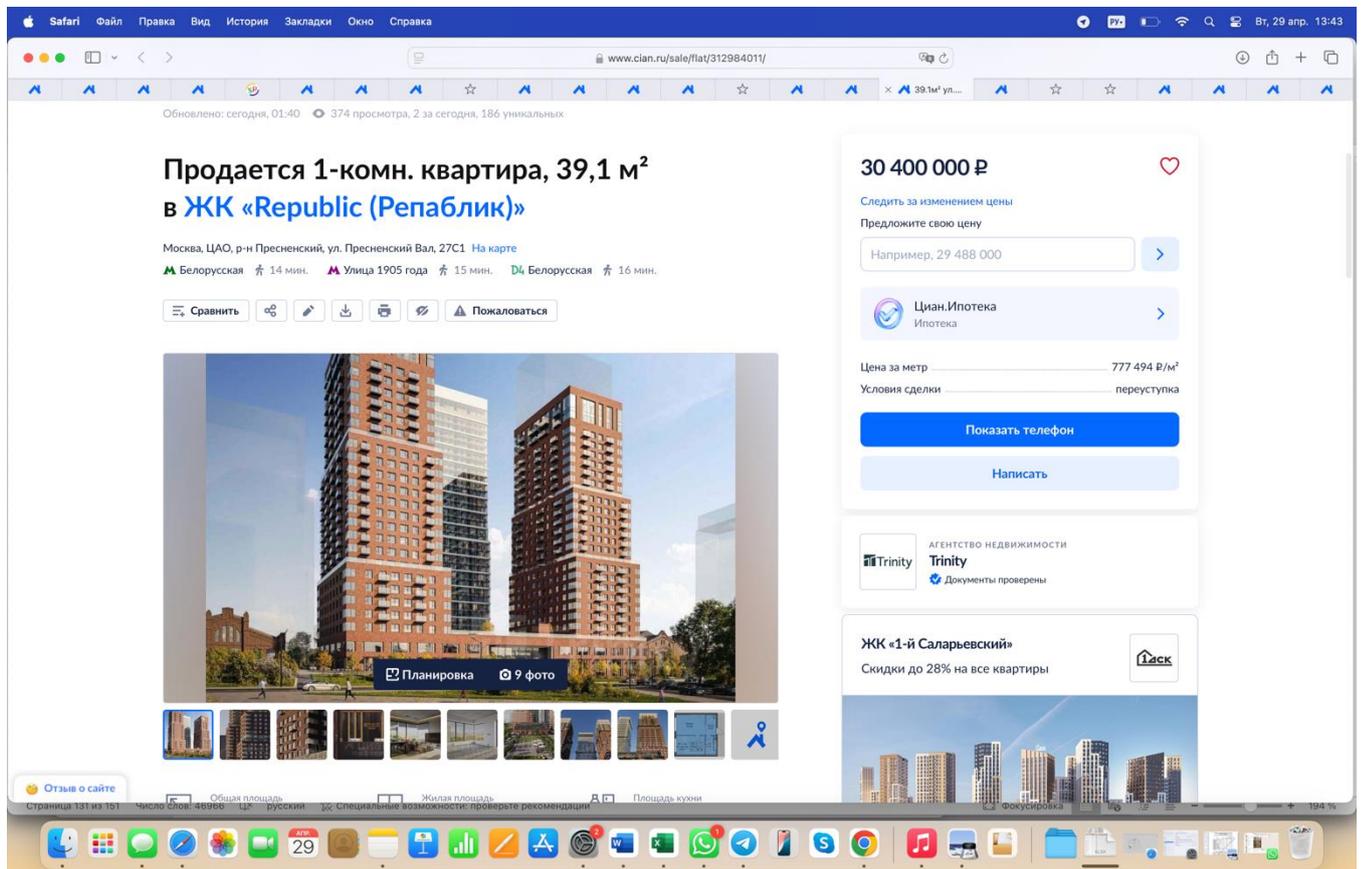
Заказать звонок | Забронировать

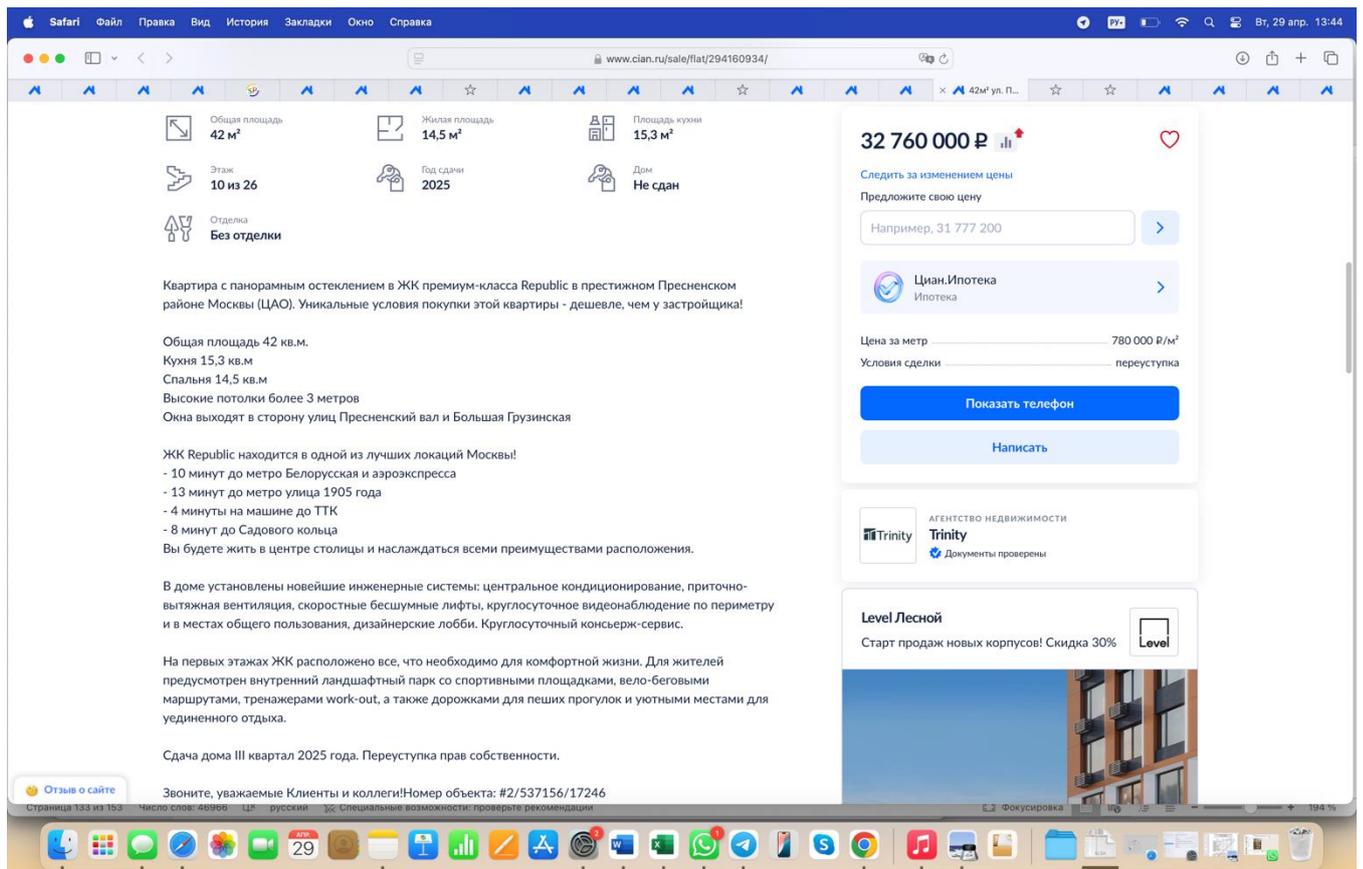
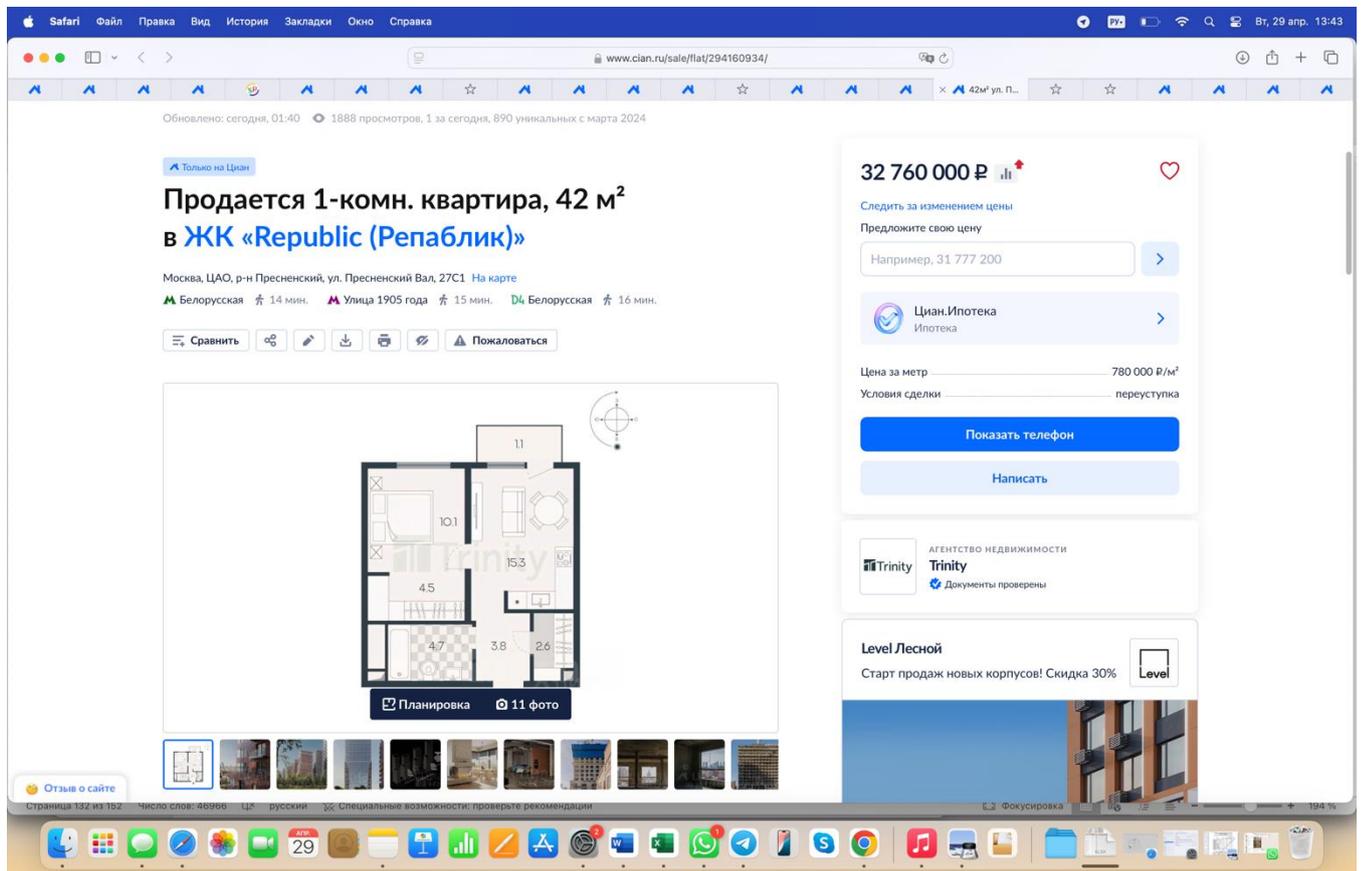


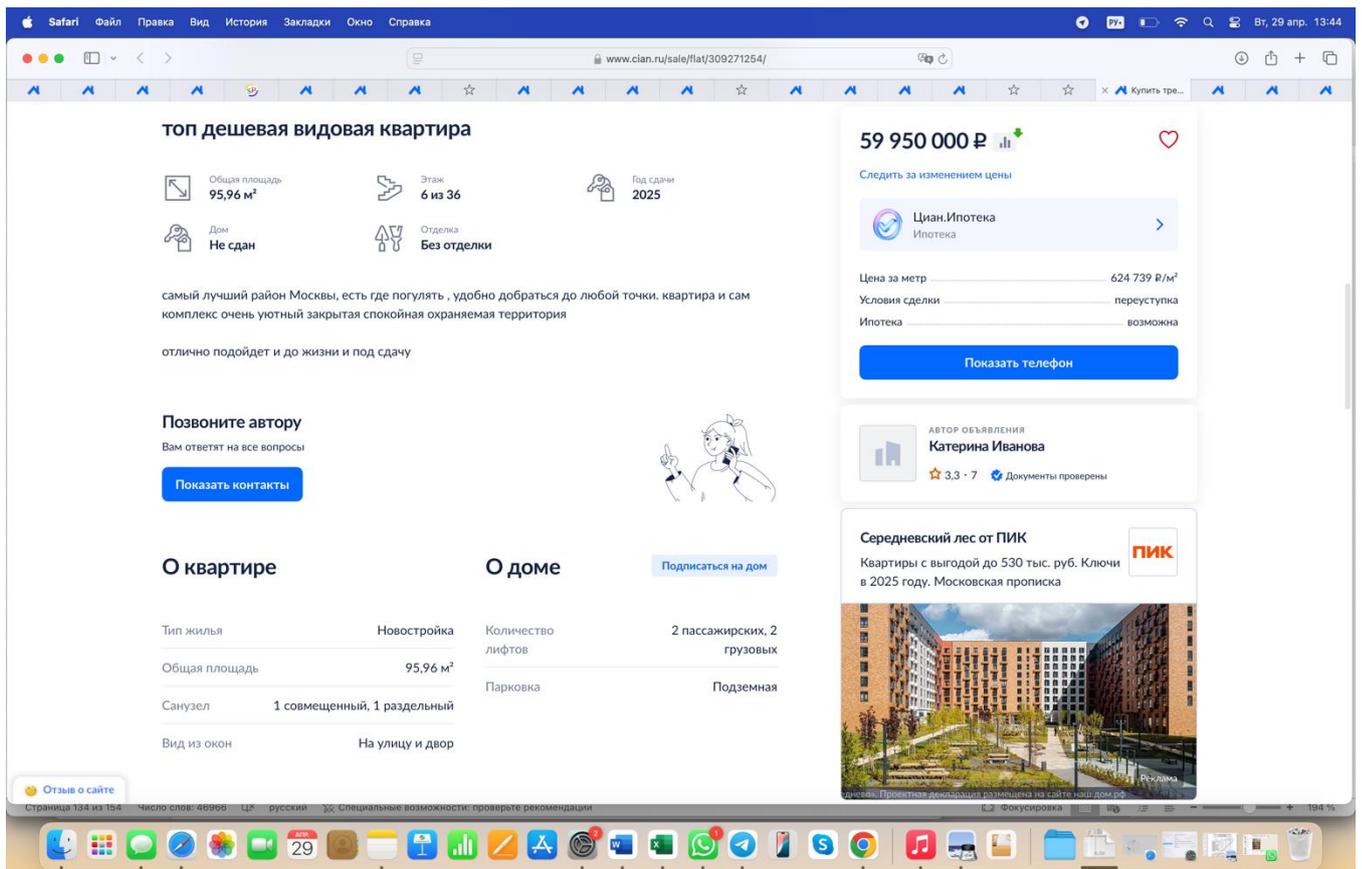
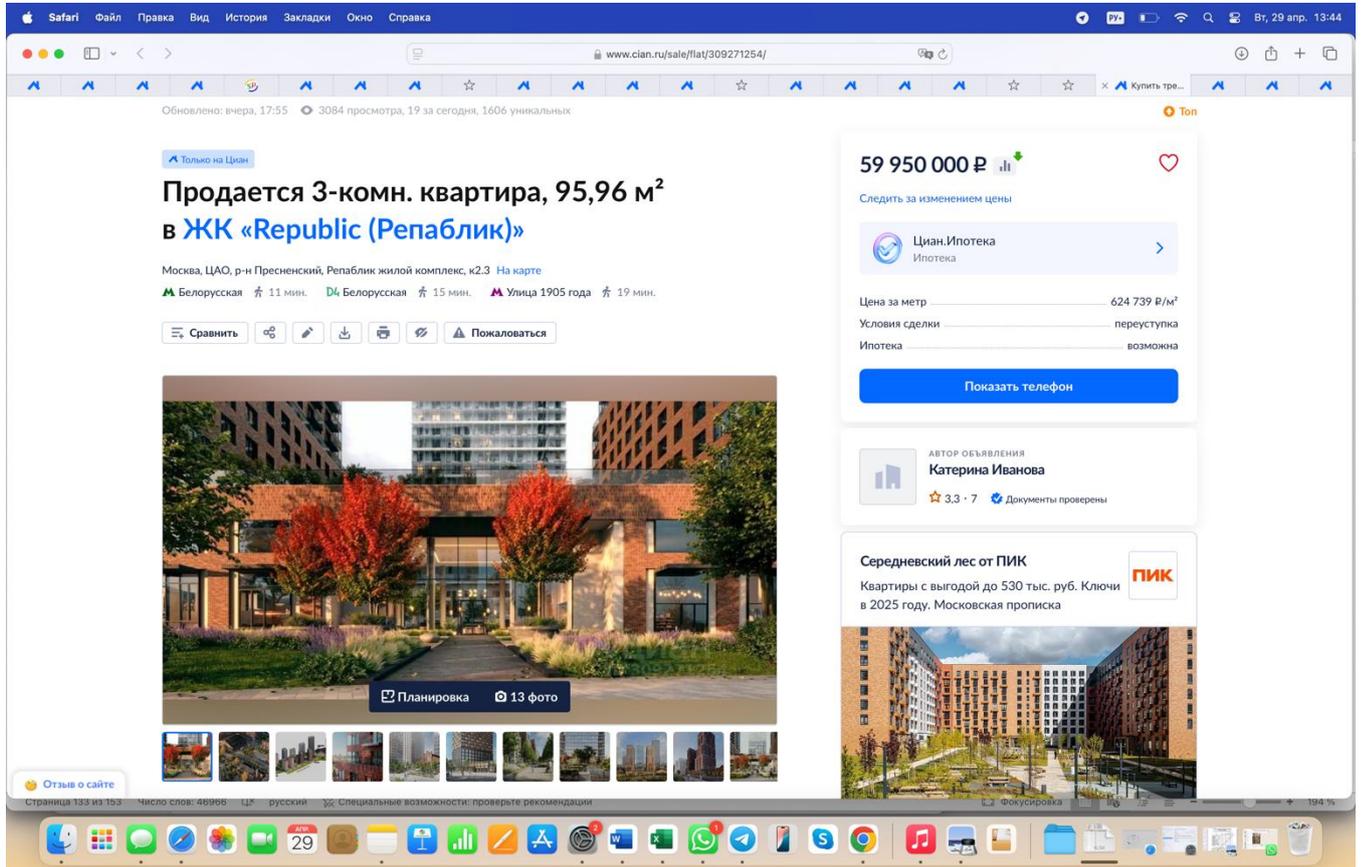
Аналоги, использованные для квартир без отделки

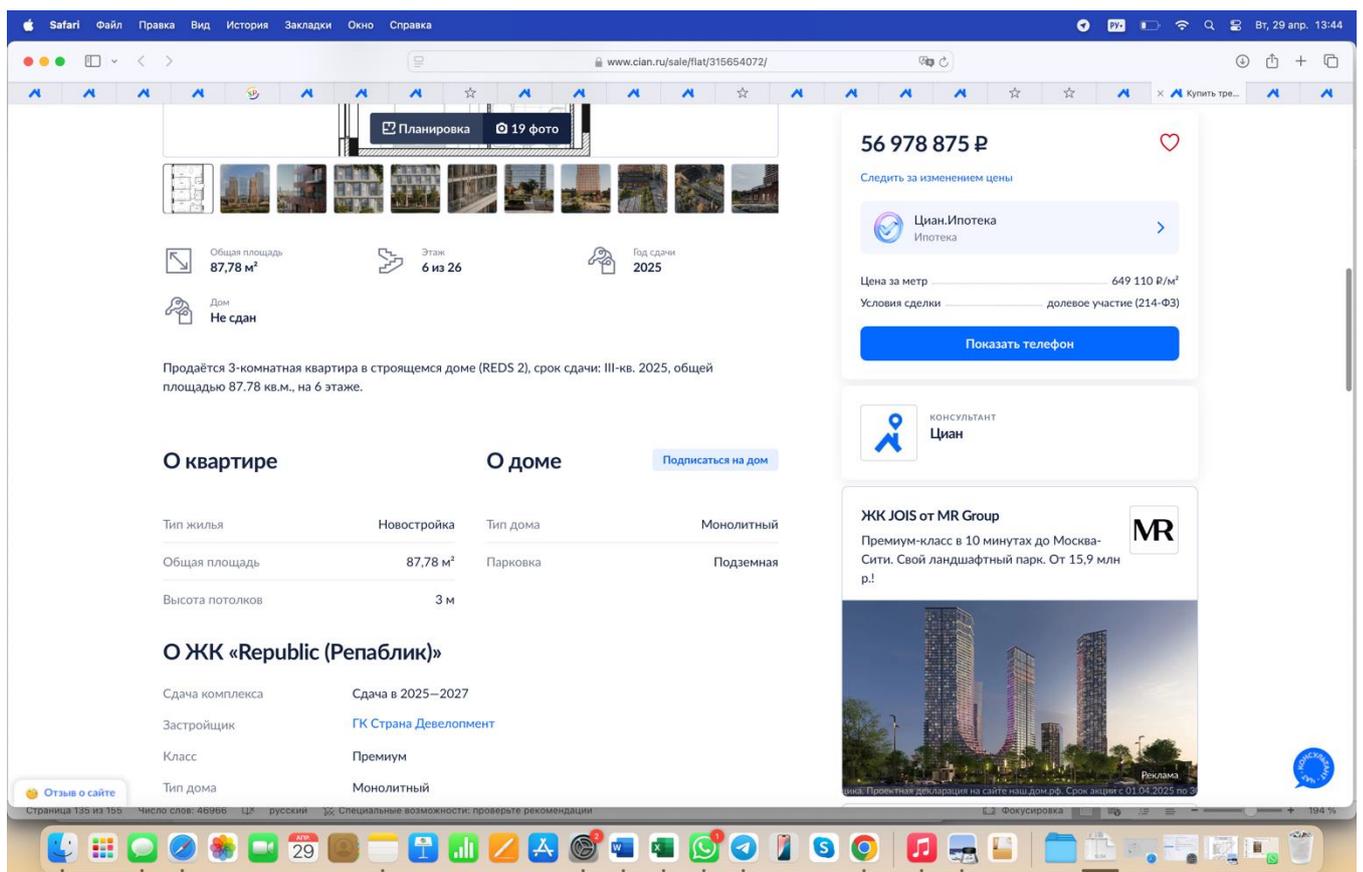
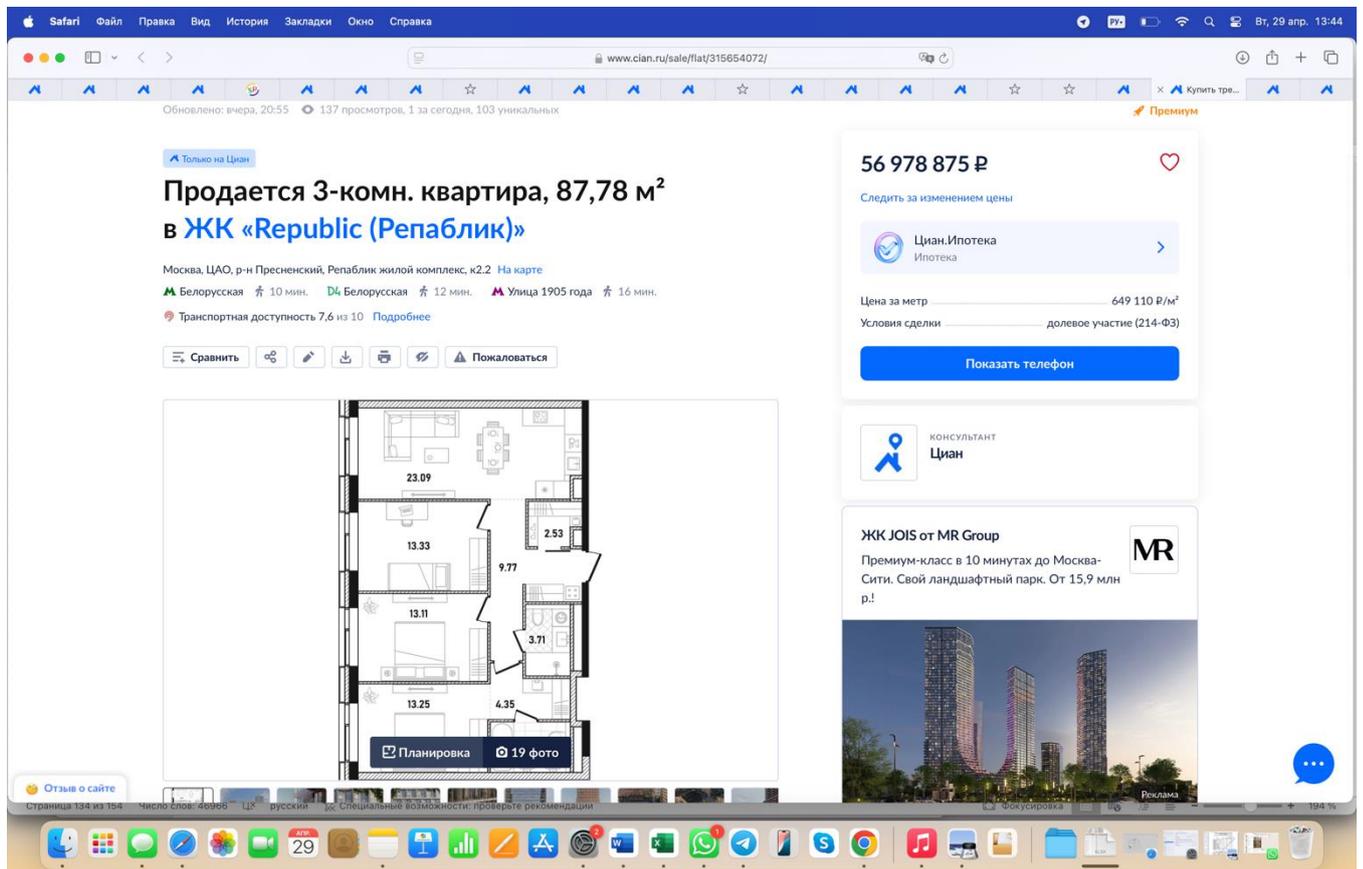


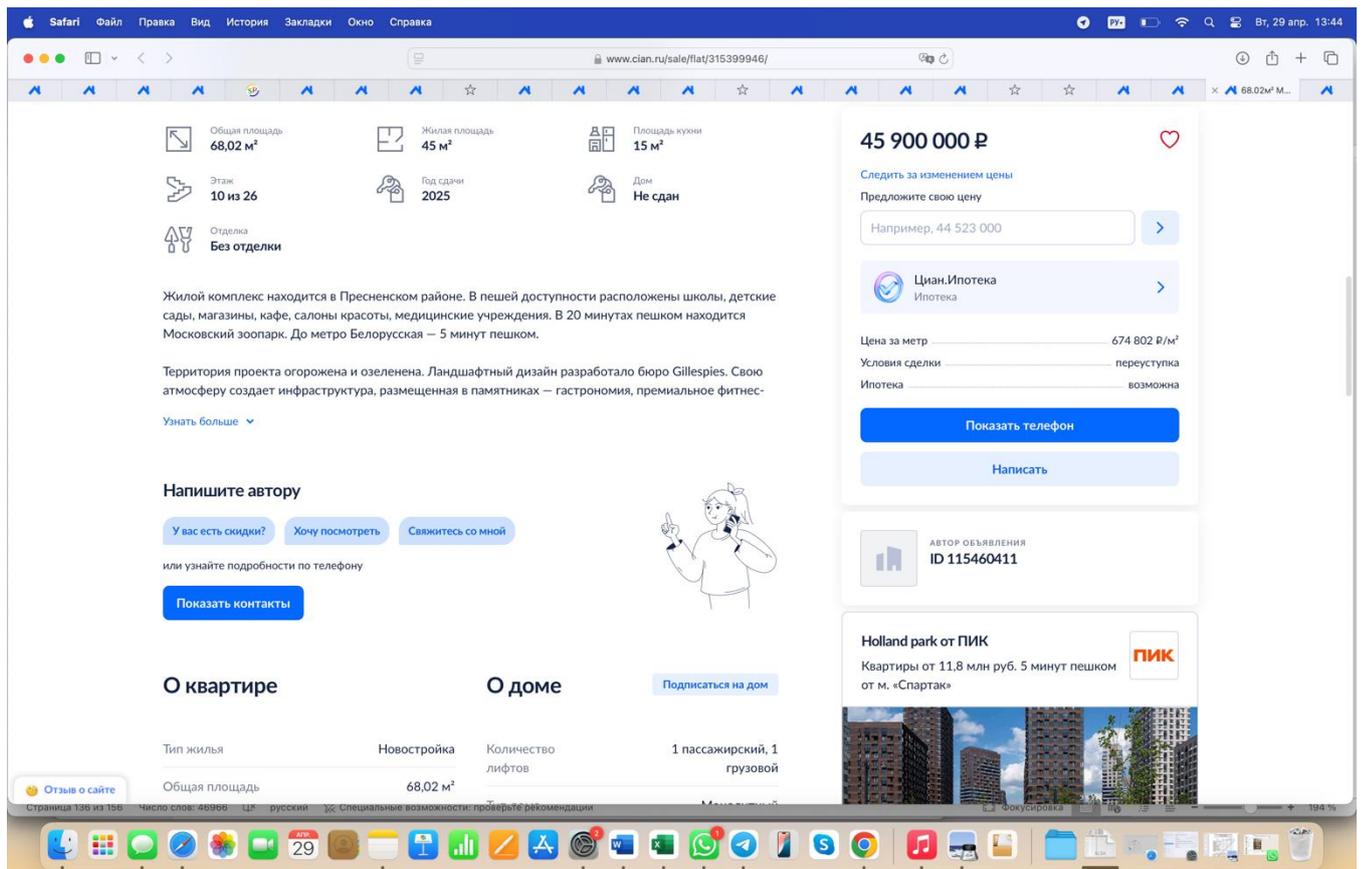
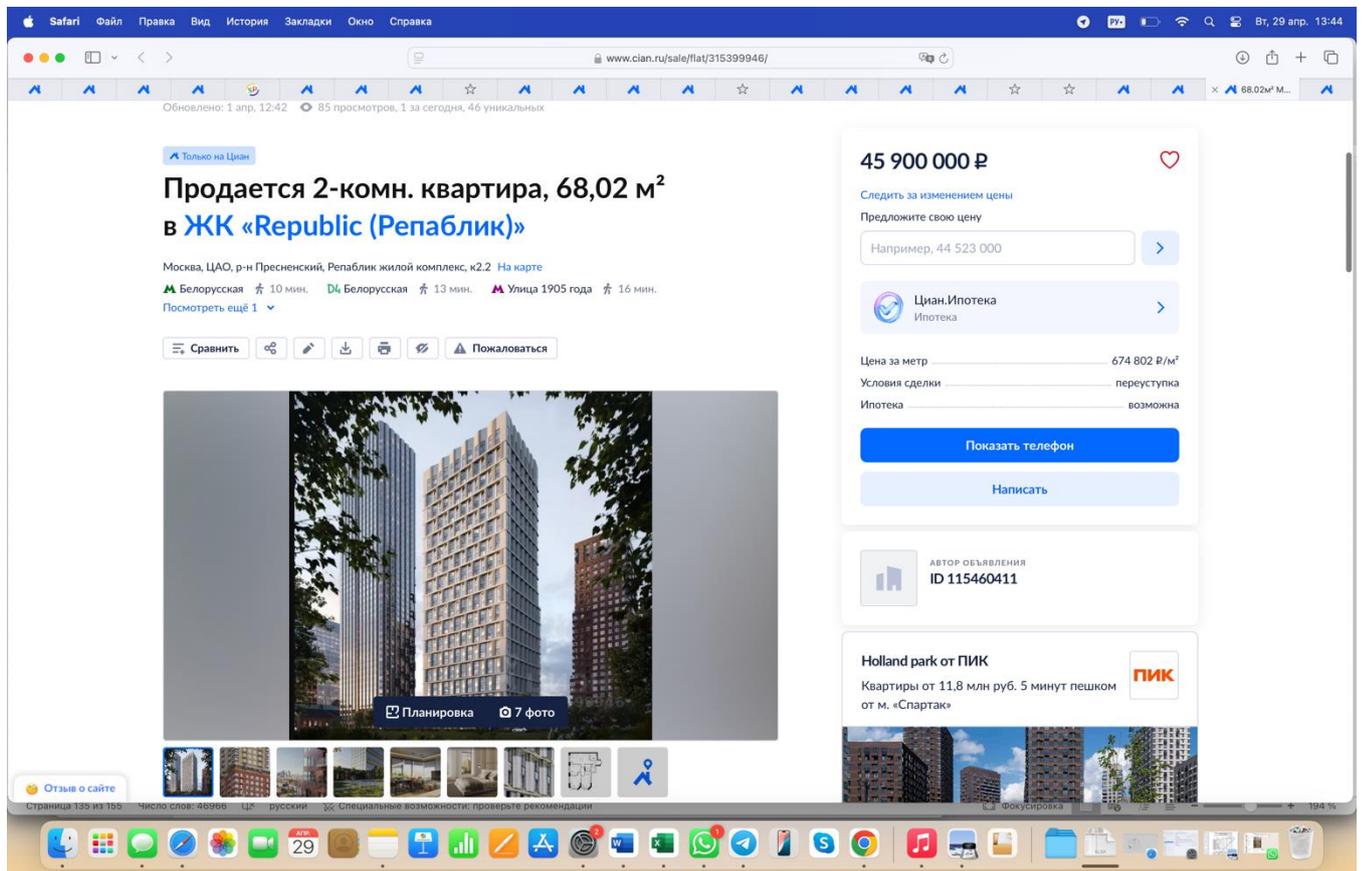


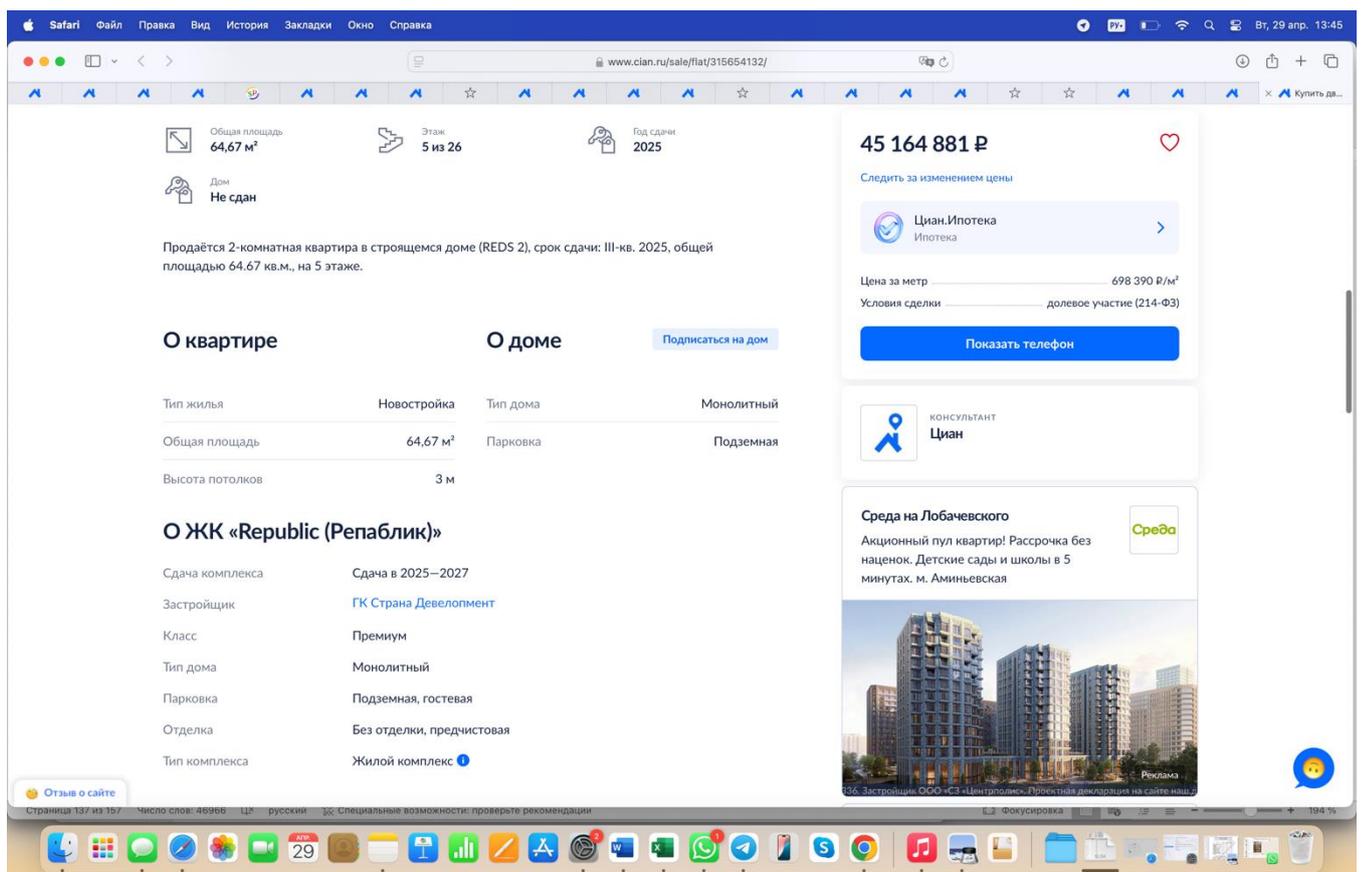
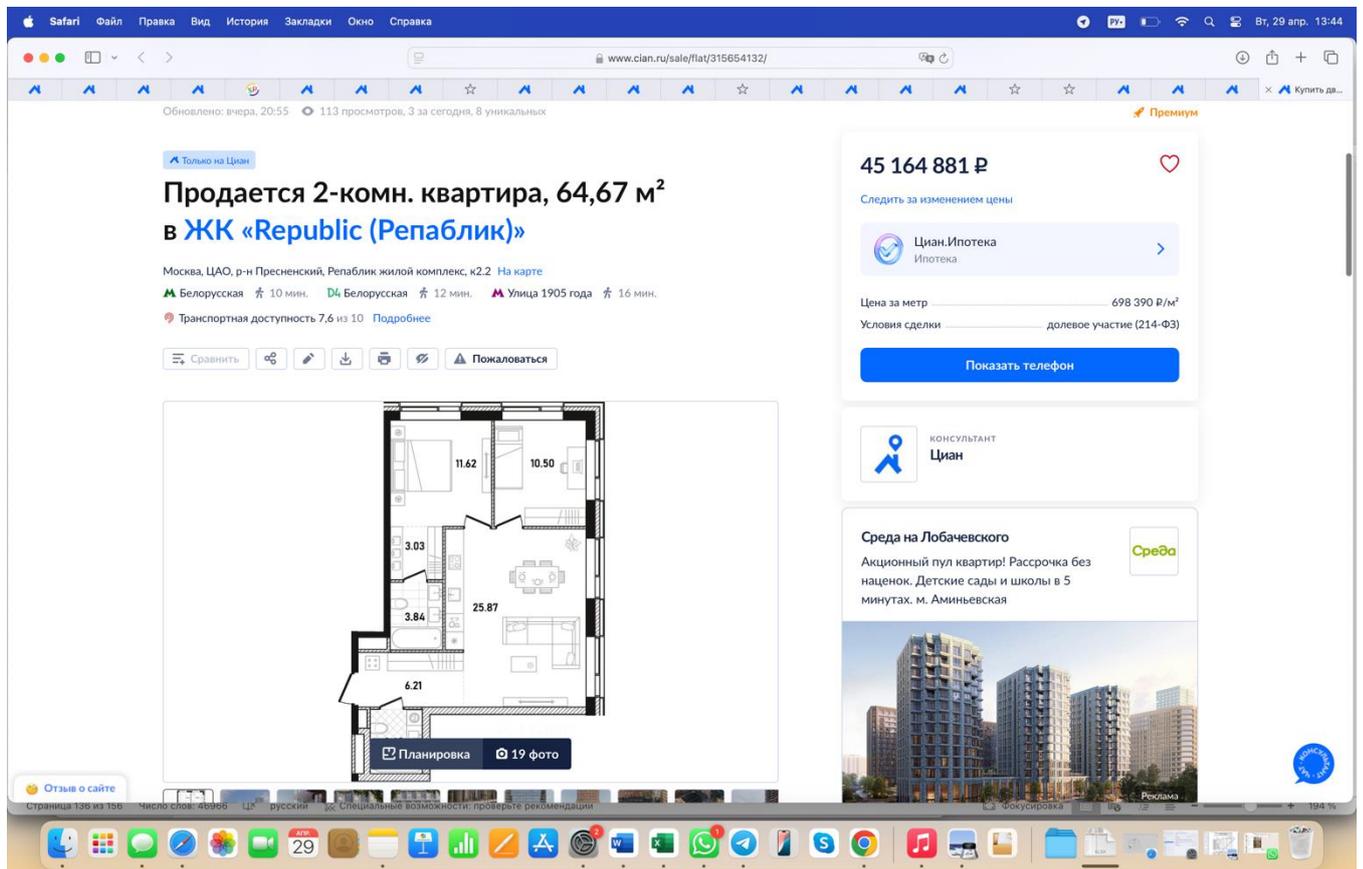












Документы Объекта оценки (заверяется должным образом на бумажном носителе)

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

Лист 1

Отчет об оценке документов № 7 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

30.11.2022г.

МКУПД-001/2022-50873191

В Единой государственной реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Table with 2 columns: Field (e.g., Кадастровый номер, Адрес, Категория земель) and Value (e.g., 77:01:0004019:25, Российская Федерация, город Москва, адрес: г. муниципальный округ Пресненский, улица Пресненский Вал, земельный участок 27/5).

и среднем общего образования (детские сады, детские сады, школы, школы, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные учреждения и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе элитных, спортивных сооружений, предназначенных для занятий образовательной физкультурой и спортом; 4.1 - Длительное 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 биржевой деятельности, (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.3 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной и/ли временной торговли (архива, рынок, базар), с учетом того, что площадь из торговых мест не превышает, в торговом помещении более 200 кв. м. размещение гаражей и (или) стоек для автомобильного транспорта и постов для такси; 4.4 - Минимумы. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; 4.5 - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6 - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в местах, устройствах и/или оборудованных помещениях (фастфудная, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение помещений для временных стоянок, стоек для хранения служебного автотранспорта, в том числе в целях осуществления иных деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения гражданских средств общего пользования, в том числе в авто; 4.10 - Вспомогательная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления вспомогательной и/или компрессной деятельности, включая деятельность, выполняемую для обслуживания указанных мероприятий (застройщик, застройщик-инициатор, организатор лотных участков мероприятия); 12.0.1 - Утильно-сортировочная сеть. Размещение объектов утильно-сортировочной сети автомобильных дорог, провозных путей и вспомогательных сооружений в границах населенных пунктов, поселковых поселений, бульваров, площадей, проездов, пешеходных и объектов вспомогательной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2, 3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для хранения транспортных средств; 12.0.2 - Благоустройство территории. Размещение декоративных, мемориальных, ландшафтных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, инженерных инженерных сооружений и сооружений;

Table with 2 columns: Field (e.g., полное наименование должности) and Value (e.g., документ подписан заместителем руководителя).

Лист 3

Table with 2 columns: Field (e.g., Информационные штрих и указатели, применяемых как составные части бланков) and Value (e.g., 82649, Администрация (правообладатель), Акционерное общество "Специализированный застройщик "Пресненский Вал 27", ИНН: 7703071061, ОГРН: 1027739183240).

Table with 2 columns: Field (e.g., полное наименование должности) and Value (e.g., документ подписан заместителем руководителя).

Table with 2 columns: Field (e.g., полное наименование должности) and Value (e.g., документ подписан заместителем руководителя).

Лист 4

Table with 2 columns: Field (e.g., 7 Сведения о вознаграждении в отношении зарегистрированного права) and Value (e.g., данные отсутствуют).

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

вх. №1201-01 от 01.12.2022

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

г. Москва

09.11.2022 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П», правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П» зарегистрированы Банком России 31.03.2022 в реестре паевых инвестиционных фондов за номером 4919, в лице Генерального директора Мушкова Руслана Захаровича, действующего на основании Устава, далее по тексту «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

- Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:
- 1.1. Объект недвижимости** – Многоквартирный жилой дом, количество этажей: 26-26+2 подземный, общая площадь: 69481,03 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный из тяжелого бетона и горячекатаной арматуры каркас, монолитные железобетонные из тяжелого бетона и наливные (заполнение каркаса) из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения стены, материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А++; себестоимость 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: **Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Ва. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3.**
- 1.2. Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав Указанного Объекта недвижимости.
- 1.3. Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Министров России от 25 ноября 2016 г. № 854/р, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. Проектная площадь без понижающего коэффициента** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех 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

места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 4.9, 3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, детские лагеря, центры, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом; 4.1 - Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.3 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (армарка, рынки, 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 площадок которых составляет до 5000 кв. м; 4.5 - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6 - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоек для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.6, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо; 4.10 - Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организации питания участников мероприятий); 12.0.1 - Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, вело-дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоек (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; 12.0.2

- Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, несапальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных гуаветов.

- Разрешение на строительство № 77-181000-020241-2022 от 30.05.2022 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения

3

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

- 1.6. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.7. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Министров России от 25 ноября 2016 г. № 854/р, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.8. **Проектная общая жилая площадь** Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее **ФЗ № 214-ФЗ**).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Договор купли-продажи земельного участка № М-01-С/01658 от 03.08.2012. Право собственности Застройщика зарегистрировано 30.10.2012 за № 77-77-14/041/2012-931 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 прилегающих территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7 - Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдаленно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-

2

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется 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, наименование: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 2, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: **26,99** кв.м, проектная общая приведенная площадь: **26,99** кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента **26,99** кв.м, Проектная общая жилая площадь **15,00** кв.м, количество комнат: 1;
условный номер комнаты: 1, проектная площадью: **15,00** кв.м;
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **11,99** кв.м в количестве 3 шт.;

наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,28 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,83 кв.м.

- жилое помещение, наименование: Квартира-студия, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 3, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: **30,78** кв.м, проектная общая приведенная площадь: **30,78** кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента **30,78** кв.м, Проектная общая жилая площадь **16,89** кв.м, количество комнат: 1;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: **16,89** кв.м;
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **13,89** кв.м в количестве 3 шт.;

наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 6,00 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 4,45 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,44 кв.м.

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

наименование помещения: Кухня, проектной площадью: 18,44 кв.м,
наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 5,57 кв.м,
наименование помещения: Гардероб, проектной площадью: 2,01 кв.м,
наименование помещения: Холл, проектной площадью: 3,22 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,50 кв.м.

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

наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: 4,88 кв.м,

4



- ить десятках) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, в размере 557 684,00 (Пятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля 00 копеек). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с объемами 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 объемами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возмещается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:
- 5.1.1. начало периода - 01.11.2025 г.
- 5.1.2. окончание периода - не позднее 30.12.2025 г.
- 5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае невозможности уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от

9

- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также учитывать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площадью, находящейся в общей долевой собственности на вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплаченным фактически произведенным эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не предоставит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любым другим известными отделено стоимостями зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, в последующем осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.
- 9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций И») на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязуют 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 п. 5.4. настоящего Договора.

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

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

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

10

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

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

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе 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, 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 щитов, стоек оголодения, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонных указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектно документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном

12



действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.
В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Ф3 № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельца инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, ООО «Тинькофф Капитал» удерживает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.5. Любые штрафные санкции (неустойки, пени, т.п.) по настоящему Договору оплачиваются за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» и не могут оплачиваться за счет ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П».

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

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

13

письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

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

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Ф3 № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.
- 13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15.2. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельца инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте republic.forma.ru
- 14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в

14

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

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

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 15.1. ЗАСТРОЙЩИК:
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27", 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11, ИНН 7703071061, КПП 770301001, ОГРН 1027739183230, р/счѐт 40702810438000095480 в ПАО СБЕРБАНК, к/счѐт 30101810400000000225, БИК 044525225; УИИ: 1470656900.
Адрес для направления корреспонденции: 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11.
- 15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П», 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, ИНН 7743304530, КПП 774301001, ОГРН 1197746380138, р/счѐт 40701810100000001475 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва, к/счѐт 30101810200000000700, БИК 044525700, номер телефона +79110008217, адрес электронной почты g.michirov@tinkoff.ru.
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: g.michirov@tinkoff.ru, номер телефона +79110008217.
Адрес для направления корреспонденции: 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

15

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Пресненский вал 27-2.1 (кв) от 09.11.2022 г.

Потайной план

Секция 1 Этаж 3

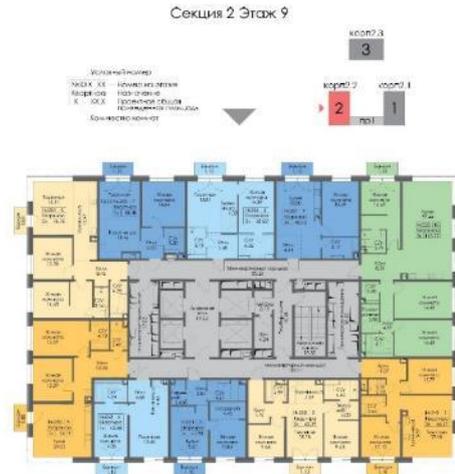


16



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

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



Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

21

22

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

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Готовность помещений:
 - Возведение внутренних перегородок
 - Выравнивание стен (грунтовка, штукатурка, грунтовка)
 - Обесшпаклевка потолка
 - Подготовка стен под финишную отделку (шпаклевка, наклейка стеклохолста, финишная шпаклевка).
 - Устройство гидроизоляции в С/У, стяжка в С/У.
 - Устройство стяжки с шумоизоляцией
2. Столярные Работы:
 - Установка внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п) не производится
3. Инженерные Работы:
 - Вывод для освещения балкона и террасы
 - Вывод кабелей под подоконник кухни, электророзетку, духовой шкаф
 - Вывод фреоновых труб под кондиционер, над входной дверью в комнату
 - Измельчитель пищевых отходов.
 - Монтаж квартирного щита электроснабжения
 - Разводка сетей водоснабжения и канализации, с установкой заглушек в местах установки сантехники
 - Разводка слаботочных сетей (ТВ, интернет, домофон, умный дом)
 - Разводка электрики от квартирного щита до мест установки розеток и выключателей, проточного водонагревателя, с установкой подрозетников
 - Установка системы защиты от протечек с радиоканальными датчиками

23

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

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

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями

24



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

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

г. Москва 01.08.2022 г.

Описание Объекта долевого строительства.

- Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузел и кухню, выполняются на высоту одного блока.
- 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.
- Сантехническое оборудование (ванна, унитазы, умывальники, унитаза, мойки) не устанавливается.
- Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
- Проектом предусмотрена возможность установки электрических полотенцесушителей.
- Система отопления квартир: горизонтальная поквартирная с установкой приборов отопления.
- Предусмотрена механическая система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов.
- Электромонтажные работы выполняются до квартирного шита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
- Работы по слаботочным системам производятся до этажного шита, разводка от шита до квартиры и внутриквартирная разводка не производится.
- Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с подключением к общедомовой системе охлаждения.
- Выполняется установка оконных блоков, подоконники не устанавливаются.
- Выполняется установка оконных блоков, подоконники не устанавливаются.
- Встроенная мебель (шкафы, антресоль, подставка), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
- Штукатурка стен не производится.
- Черновые отделочные работы не выполняются.
- Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
- Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
- 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.
- 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.
 - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
 - Проектная общая жилая площадь Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета объемов, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**
- 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).
 - 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 № 77-17-14/041/2012-931 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Объект права - земельный участок площадью 82649 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004019:25, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Пресненский Вал, вл. 27, категория земель - «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «2.5 - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов 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 ПРЭСНЕНСКИЙ ВАЛ 27", именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице Гуговой Анны Андреевны, действующей на основании Доверенности, выданной АО "Специализированный застройщик Пресненский Вал 27" от 30.03.2022 г., уполномоченной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, зарегистрированной в реестре за № 77/535-и/77-2022-9-1402, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций По правилам доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций По зарегистрированному Банком России 31.03.2022 в реестре паевых инвестиционных фондов за номером 4919, в лице Генерального директора Мущиншова Руслана Закариновича, действующего на основании Устава, далее по тексту «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

- Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:
- Объект недвижимости - Многоквартирный жилой дом, количество этажей: 26-26-2+2 подземный, общая площадь: 69481,03 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный из тяжелого бетона и горячекатаной арматуры каркаса, монолитные железобетонные из тяжелого бетона и навесные (заполнение каркаса) из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения стены, материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А+, сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3.
 - 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. № 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. № 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 сумм площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим

1

содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом; 4.1 - Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.3 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка; 4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; 4.5 - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6 - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянок и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо; 4.10 - Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий); 12.0.1 - Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, вело-дорожек и объектов велоспортивной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (базисных) 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».

- ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий

3



- наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,94 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,74 кв.м.
- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 72, этаж расположения: 9, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 77,76 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 77,76 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 77,76 кв.м, Проектная общая жилая площадь 26,81 кв.м, количество комнат: 2;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 13,52 кв.м
условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,29 кв.м,
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 50,95 кв.м в количестве 7 шт.;
- наименование помещения: кухня, проектной площадью: 23,29 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,19 кв.м,
наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,00 кв.м,
наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 5,39 кв.м,
наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 3,00 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 5,41 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,67 кв.м.
- жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 128, этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь: 66,04 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 67,29 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 70,24 кв.м, Проектная общая жилая площадь 25,29 кв.м, количество комнат: 2;
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,74 кв.м,
условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 13,55 кв.м,
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 40,75 кв.м в количестве 5 шт.;
- наименование помещения: кухня, проектной площадью: 21,36 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,08 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 4,69 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 6,26 кв.м,
наименование помещения: гардероб, проектной площадью: 4,36 кв.м,
проектная площадь легких помещений: 1,25 кв.м в количестве 1 шт.;
- наименование помещения: балкон, проектной площадью: 1,25 кв.м.
- 3.3. Объекты долевого строительства с условными номерами 59, 84, 153, 65, 28, 174, 68, 72, 128 отключены и специальные работы не производятся.
- 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 завершено строительство Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает у владельца 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 № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, телефон 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Эскроу-агент») не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.
Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных Ф3 № 214-ФЗ.
- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.
В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разных площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, в размере 539 686,18 (Пятьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят шесть рублей 18 копеек). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

10

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. Цена настоящего Договора составляет 498 422 933,48 (Четыреста девяносто восемь миллионов четыреста двадцать две тысячи девятьсот тридцать три рубля 48 копеек), НДС не облагается, и состоит из:
- Цены Объекта долевого строительства условный номер № 84 в размере 19 708 237,01 (Девятнадцать миллионов семьсот восемь тысяч двести тридцать семь рублей 01 копейка);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 128 в размере 36 716 332,27 (Тридцать шесть миллионов семьсот шестнадцать тысяч триста тридцать два рубля 27 копеек);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 153 в размере 40 864 920,87 (Сорок миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать рублей 87 копеек);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 174 в размере 45 995 720,55 (Сорок пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч семьсот двадцать рублей 55 копеек);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 28 в размере 19 255 417,35 (Девятнадцать миллионов двести пятьдесят пять тысяч четыреста семнадцать рублей 35 копеек);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 59 в размере 46 429 827,82 (Сорок шесть миллионов четыреста двадцать девять тысяч восемьсот двадцать семь рублей 82 копейки);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 65 в размере 23 762 737,82 (Двадцать три миллиона семьсот шестьдесят две тысячи семьсот тридцать семь рублей 82 копейки);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 68 в размере 26 598 612,23 (Двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч шестьсот двенадцать рублей 23 копейки);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 72 в размере 41 259 783,37 (Сорок один миллион двести пятьдесят девять тысяч семьсот восемьдесят три рубля 37 копеек);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 271 в размере 23 094 239,94 (Двадцать три миллиона девяносто четыре тысячи двести тридцать девять рублей 94 копейки);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 315 в размере 28 583 006,73 (Двадцать восемь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи шесть рублей 73 копейки);
 - Цены Объекта долевого строительства условный номер № 350 в размере 45 471 200,44 (Сорок пять миллионов четыреста семьдесят одна тысяча двести рублей 44 копейки);

9

- 4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возмещается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:
- 5.1.1. начало периода - 01.11.2025 г.
 - 5.1.2. окончание периода - не позднее 30.12.2025 г.
- 5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки финансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать

11



- возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приема Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 5.4. настоящего Договора.
- 5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.
В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 5.9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.
- 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельство качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, 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 уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.
- УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.
- Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.
- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что при заключении настоящего Договора им были соблюдены все требования законодательства, установленные для порядка совершения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ланной гражданско-правовой сделки, в том числе:
- единоличный исполнительный орган УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обладает полномочиями на подписание настоящего Договора и совершения действий по его государственной регистрации и исполнению;
- получены одобрения настоящего Договора всеми органами, одобрение которых предусмотрено действующим законодательством и внутренними документами УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
- отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стоков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не

14

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.
- 9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до

13

являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади. В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Ф3 № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П») на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.5. Любые штрафные санкции (неустойки, пени, т.п.) по настоящему Договору оплачиваются за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» и не могут оплачиваться за счет ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П».

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности. В рамках настоящего Договора таковыми обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно 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 Ф3 № 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 Ф3 № 214-ФЗ:
13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.
13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15.2. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Постажный план
- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.
- Приложение № 3 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27", 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11, ИНН 7703071061, КПП 770301001, ОГРН 1027739183230, р/с/сч 40701810100000095480 в ПАО СБЕРБАНК, к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225; УИН: 1470656900.
Адрес для направления корреспонденции: 123557, г. Москва, ул. Пресненский вал, дом 27, стр.11.
15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Общество с ограниченной ответственностью «Гинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Гинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций П», 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, ИНН 7743304530, КПП 774301001, ОГРН 1197746380138, р/сч 40701810100000001475 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва, к/сч 30101810200000000700, БИК 044525700, номер телефона +79110008217, адрес электронной почты g.mtschirov@tinkoff.ru.
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: g.mtschirov@tinkoff.ru, номер телефона +79110008217.
Адрес для направления корреспонденции: 125212, Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № Пресненский вал 27-2.1(кв) от 01.08.2022 г.

Постажный план

Секция 2 Этаж 6



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

Секция 2 Этаж 5



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

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



20



21

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

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



22



23



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

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

Секция I Этаж 8



24

Секция I Этаж 7



25

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

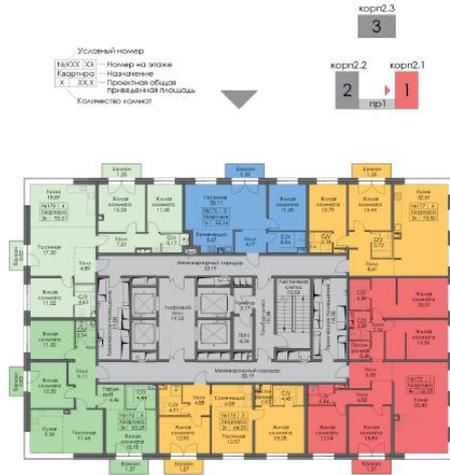
Москва, ЦАО, Пресненский, Пресненский
вал ул. Вл. 27, корпуса 2.1, 2.2, 2.3

Секция I Этаж 5



26

Секция I Этаж 24

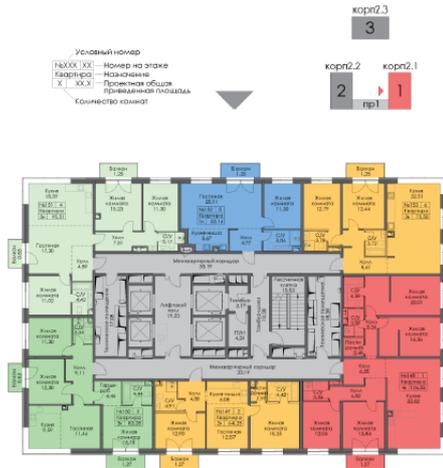


27



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

Секция 1 Этаж 20



28

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

Секция 1 Этаж 16



29

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

Секция 1 Этаж 10



30

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

Перечень отдельных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

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

31

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями



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

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями



Документы Оценщика

Ю
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПРИОРИТЕТНОМУ РАЗВИТИЮ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ИНН 7725779683
ОГРН 1027700240813

**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

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

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

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению
Амбарова Александра Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)
о том, что Амбаров Александр Юрьевич
(Ф.И.О. заявителя)
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным
номером 909726
Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет
Квалификационный аттестат:
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;
2. №031084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026
Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор  А.С. Бункин

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

021824 - KA1





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
158 (Сто пятьдесят восемь) листов

Печать/подпись





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ОМ-КОНСАЛТ" СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02FD3BA3002AB1EF9C42206A33 9A544951 с 05.03.2024 12:44 по 05.06.2025 12:44 GMT+03:00	30.04.2025 11:55 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа