



ОТЧЕТ № 050/25

**об оценке справедливой стоимости
имущественных прав на объекты
долевого строительства, по
строительному адресу:
г. Москва, САО, Ленинградское ш.,
кадастровый номер: 77:09:0001004:3823,
77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844,
77:09:0001004:3845**

Дата оценки по состоянию на: «31» января 2025 г.

г. Москва 2025 г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 050/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 10 от «28» января 2025 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 050/25 и Приложений, составленных «31» января 2025 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>						
Объект оценки	Объект оценки, - Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24, по строительному адресу: : г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
	№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	

	28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:	3303,1			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПИ7-04/24					
	1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
		Итого:	467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПИ7-04/24					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:				
Адрес	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

Страница 3 из 141



Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«31» января 2025 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «28» января 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «28» января 2025 г.- «31» января 2025 г.
Дата составления Отчета	«31» января 2025 г.
Порядковый номер Отчета	№ 050/25 (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»	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-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.

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

Страница 5 из 141



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
	Итого:	3303,1					1 363 758 872

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
	Итого:	467,4					190 433 502

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 087 132
	Итого:						1 569 279 506

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 569 279 506 (один миллиард пятьсот шестьдесят девять миллионов двести семьдесят девять тысяч пятьсот шесть) рублей (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

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



М.С. Сидоренко

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00
599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e
Страница 6 из 141

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	12
1.4. 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).....	12
1.5. 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	12
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
1.9. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	21
1.11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
1.12. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	22
1.13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	25
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	27
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ, КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.	31
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	36
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	41
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	54
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	54
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	54
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55
5.4. ВЫВОДЫ.....	55
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	57
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	59
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	98
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	99
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	104
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	105
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	105
Приложения.....	105



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Таблица 1.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24					
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)

Объекты оценки

	33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:		3303,1			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СП17-04/24					
	1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	Итого:		467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СП17-04/24					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:					
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
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	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»					
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00 599188с7-113а-4е54-а512-43а540b9382е Страница 9 из 141					

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 Квадратные метры»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Данные не предоставлены
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки справедливой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «31» января 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«31» января 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «28» января 2025 г. - «31» января 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «28» января 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
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:	Информация, использованная в расчетах. Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)
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:	на и об	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

1.2. 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»	

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» (Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: www.sforoo.ru.

1.3. 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 залогами и обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Объем данных с учетом содержания информации и ее существенности завершен Заказчиком.

1.4. 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.

1.5. 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, определенной программой (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.

1.6. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» (ООО «Т-Капитал») Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
ИНН / КПП	7743304530 / 774301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	125040, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Грузинский Вал, дом 7

1.7. 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 оценщика застрахована на основании полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50044/24 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2023 г. Период действия с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г. Страховая сумма - 5 млн руб. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору № 93/23/134/982 от 15.11.2023 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2023 г. до 12.12.2024 г., а также в соответствии с полисом страхования к договору №114/24/134/982 от «07» ноября 2024 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2024 г. до 12.12.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 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	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	
--	--

1.8. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 050/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 10 от «28» января 2025 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 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 Квадратные метры»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«31» января 2025 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «28» января 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «28» января 2025 г.- «31» января 2025 г.
Дата составления отчета	«31» января 2025 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.9. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

Объекты оценки	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
	№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24					
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	



19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПИ7-04/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00
599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

Страница 15 из 141

	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	Итого:		467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24					
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	
Итого:						
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве					
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»					
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, которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.)					
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено					

Таблица 1.7

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб	Справедливая стоимость, руб.
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	17 498 103	Не использовался	Не использовался	17 498 103
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
38	161	36	15	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
39	174	36	16	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
40	187	36	17	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
41	200	36	18	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
42	213	36	19	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
43	233	36	21	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
44	246	36	22	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
45	272	36	24	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
46	285	36	25	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
47	298	36	26	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
48	311	36	27	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	17 498 103	Не использовался	Не использовался	17 498 103
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	17 498 103	Не использовался	Не использовался	17 498 103
Итого:		3303,1			1 363 758 872			1 363 758 872

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	35 693 528	Не использовался	Не использовался	35 693 528
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	27 784 306	Не использовался	Не использовался	27 784 306
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	35 693 528	Не использовался	Не использовался	35 693 528
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	27 784 306	Не использовался	Не использовался	27 784 306
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	35 693 528	Не использовался	Не использовался	35 693 528
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	27 784 306	Не использовался	Не использовался	27 784 306
Итого:		467,4			190 433 502			190 433 502

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	15 087 132	Не использовался	Не использовался	15 087 132
Итого:					1 569 279 506			1 569 279 506

Таблица 1.8

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143	
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763	
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439	
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616	
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143	
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763	
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439	
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143	
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763	
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439	
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616	

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

599188с7-113а-4е54-а512-43а540b9382е

Страница 18 из 141

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
	Итого:	3303,1					1 363 758 872

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
	Итого:	467,4					190 433 502

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 087 132
	Итого:						1 569 279 506

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 569 279 506 (один миллиард пятьсот шестьдесят девять миллионов двести семьдесят девять тысяч пятьсот шесть) рублей (НДС не облагается)



Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.10. 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.

1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

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.

1. 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.

2. 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.

3. составление Отчета об оценке.

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

1.12. 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).



1.13. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, использованная в расчетах:

ДОГОВОР № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)

ДОГОВОР № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)

ДОГОВОР № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.9

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.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Обременения выявлены. 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. Указанные выше документы приводятся в Приложении к настоящему отчету.



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - имущественные права на объекты долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845. Жилые дома в эксплуатацию не введены. Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры».

2.1. Общее описание жилого комплекса

«Северный порт» – это Архитектурный проект из 11 небоскрёбов с квартирами бизнес-класса, новой пешеходной набережной, ландшафтным двором-садом с детскими и спортивными площадками, дизайнерскими лобби с консержем.

Все квартиры предлагаются со свободными планировками, чтобы вы могли самостоятельно оформить интерьеры. Из панорамных окон открывается панорама парка «Северное Тушино» и вид на Химкинское водохранилище.

Проект жилого комплекса



Фото строительной площадки





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 владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры».

Таблица 2.1

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24					
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

Страница 27 из 141

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	Итого:	467,4			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24					
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:				

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

Право общей долевой собственности

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

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

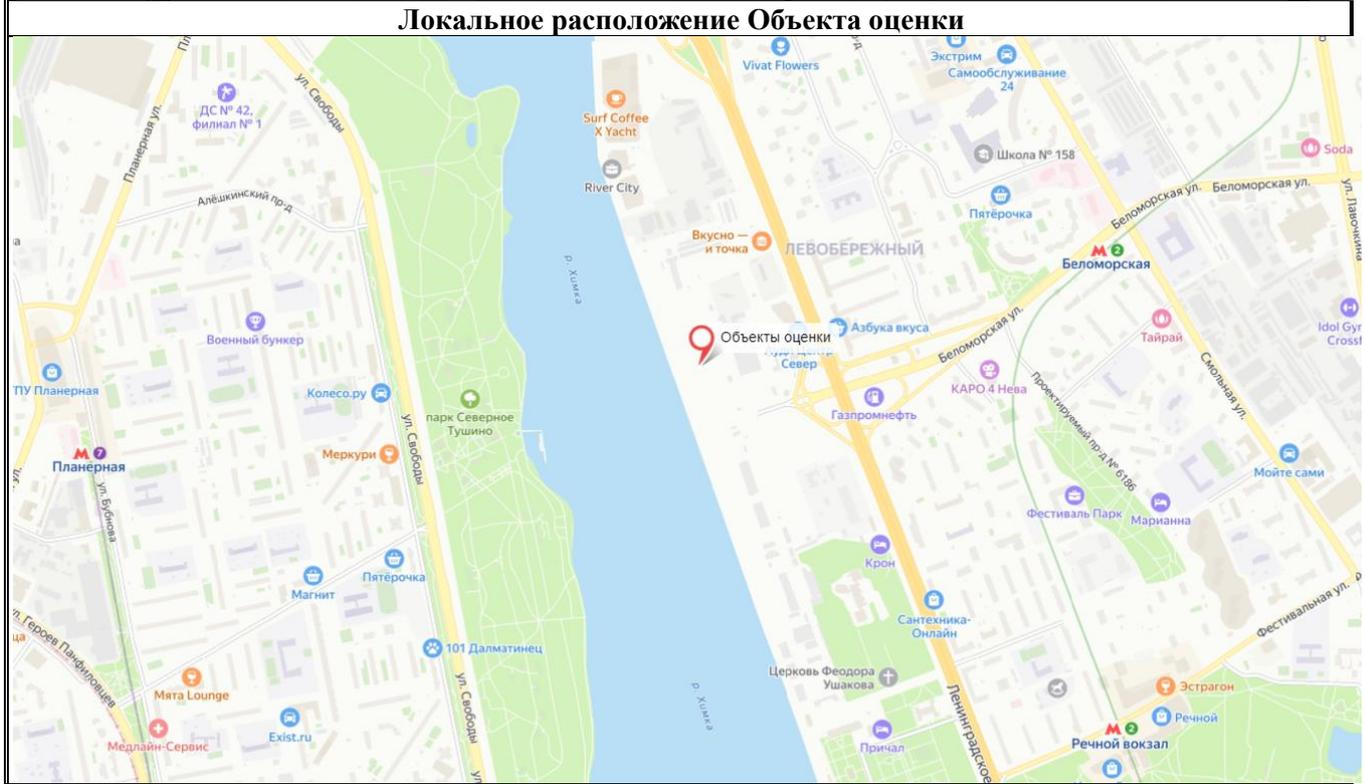
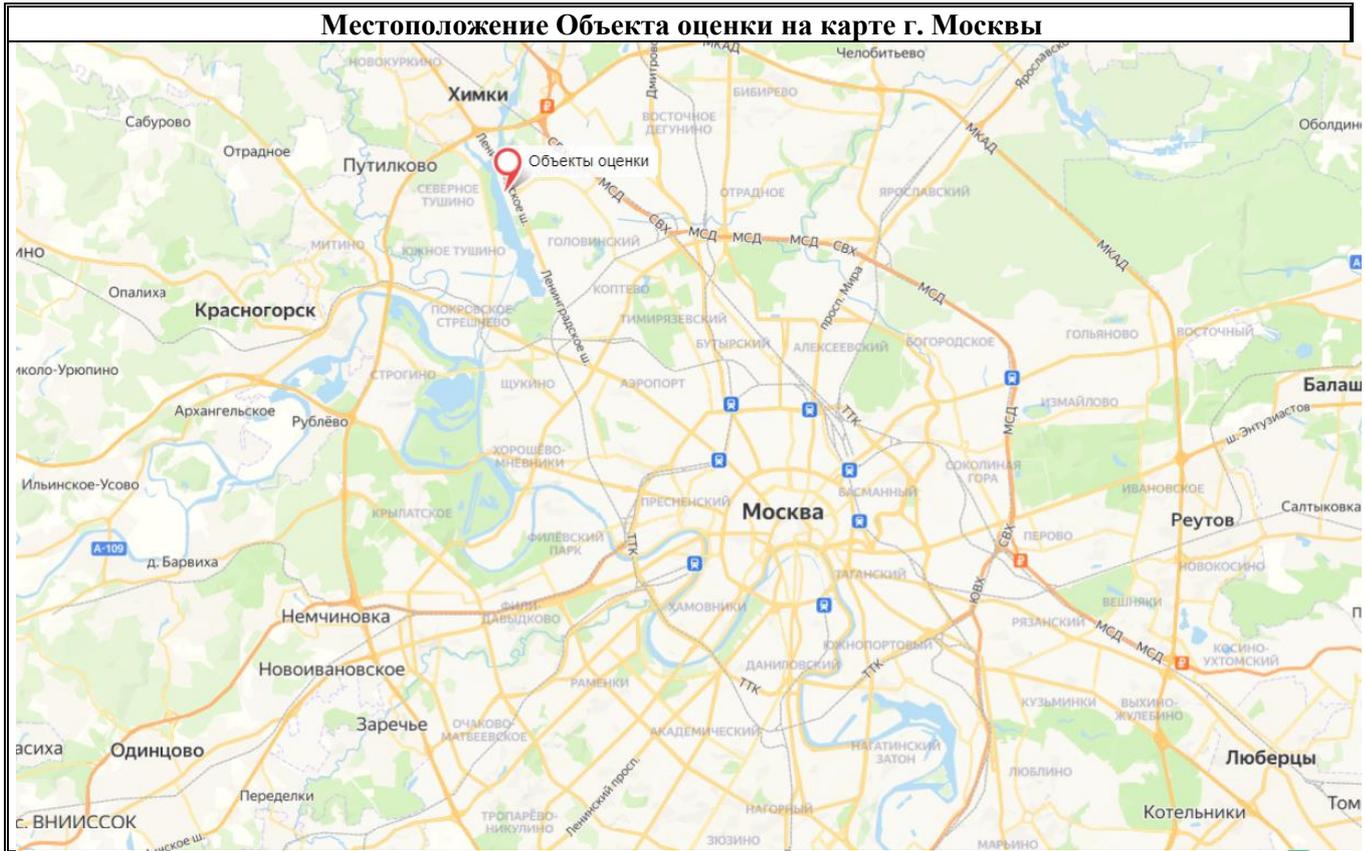
Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие ограничения (обременения) права: зарегистрировано. 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 2.2 Балансовая стоимость

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



2.3. Схема расположения Объекта оценки



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

Данному району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Левобережный. До реформы 1991 года территория современного Левобережного района входила в состав Ленинградского района Москвы.

Аксиньино вошло в состав Москвы в 1960 году. 31 декабря 1964 года открылась станция метро «Речной вокзал», и село прекратило своё существование. О селе в настоящее время напоминают лишь краснокирпичное здание церкви Знамения и остатки пруда.

На территории села теперь находится городская застройка Фестивальной улицы и северная часть парка Дружбы.

Между улицами Смольной и Лавочкина расположена производственная зона: ювелирный завод, Центральный институт типового проектирования, таксопарк и другие.

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

Храм иконы «Знамение» Божией Матери в Аксиньине (1884 г.) и храм Св. Козьмы и Дамиана (1730 г.).

Парк Дружбы, разбитый на месте бывших разработок Никольского кирпичного завода. В парке установлены две бронзовые композиции скульптора Мухиной «Хлеб» и «Плодородие», памятники Сервантесу и Р. Тагору.

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

Местоположение	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845
Подъезд, транспортная доступность	Станция метро «Воробьевы Горы» расположена на расстоянии 15 минут пешком. до ТТК от объекта оценки около 0,5 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 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 России на рынок объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, картина деловой активности.

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь 2024 года.

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности – на +1,8% (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,2% г/г, к уровню двухлетней давности на +1,1%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск обрабатывающей промышленности продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г. Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 85% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в октябре вырос на +28,2% г/г после +35,9% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +25,5% г/г после +31,8% г/г). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,4% г/г), электрооборудования (+25,4% г/г), прочих транспортных средств (+12,7% г/г), автопроизводство (+4,9% г/г), прочие транспортные средства (+12,7% г/г).

средств (+27,7% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до +20,2% после +18,6% месяцем ранее. 29 ноября 2023 г. 2 3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост металлургическо

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост металлургического производства: +1,2% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,6% после +11,1% месяцем ранее.

3.3. Продолжилось ускорение роста выпуска химической промышленности: +15,0% г/г после +14,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,6 п.п.). Наибольшую поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+15,6% г/г после +15,1% г/г). Улучшение темпов также и в фармацевтической отрасли – +13,8% г/г после +12,8% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на +8,6% после +13,1% месяцем ранее. 3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс второй месяц находится в отрицательной зоне – в октябре -1,9% г/г после -0,6% г/г. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -1,7% после +0,5% месяцем ранее. 3.5. Пищевая промышленность в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста – в октябре +4,2% г/г после +4,5% г/г в сентябре. При этом существенно выросло производство напитков до +4,4% г/г после -1,8% г/г месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: +5,4% после +7,7% месяцем ранее.

4. В октябре добывающий сектор продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения добычи угля (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре). С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугодия.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась намного выше ожиданий. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии).

6. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.). =

7. В октябре рост объёмов оптовой торговли ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г). =

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г). По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство мяса (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и молока (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство яиц сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее. =

9. В октябре грузооборот транспорта вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта в октябре грузооборот вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев.

10. Кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении рост – на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре). Кредитование юридических лиц в рублях в октябре

выражении замедлилось до +25,6% г/г после +27,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост – на +1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +23,8% г/г после +22,3% г/г в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: +2,3% м/м SA после +2,4% м/м SA.

11. Потребительская активность в октябре продолжила уверенно расти. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,3% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в октябре вырос до +12,7% г/г в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил +5,5% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в октябре были на +5,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания в октябре ускорился до +8,3% г/г в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

12. По итогам октября инфляция составила 6,7% г/г после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году 7,5% (на 20 ноября – 7,3% г/г). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на 6,7%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +13,5% г/г (в сентябре +10,9% г/г). В целом по промышленности в октябре 2023 г. индекс вырос на +21,6% г/г после +16,7% г/г в сентябре.

13. После стабильной ситуации на рынке труда в течении последних трёх месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы. В сентябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении остался на высоком уровне и составил +13,6% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,2	5,0	5,5	5,6	5,5	5,2	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,9	5,5	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,1	3,2	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	9,5	25,5	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,3	10,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,5	12,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	5,1	4,9	4,4	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,3	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,8	2,8	0,8	1,7	0,9	-0,1	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,5	2,5	2,7	2,7	1,5	3,9	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	13,3	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	5,5	6,69/ 7,54 ²	5,2	6,00	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	0,9	21,6	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	0,5	13,5	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ¹	-	8,7	7,2	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ¹	-	14,3	13,6	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	4,9	-	-	-	5,4 ³	3,2 ³	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	5,1	-	-	-	5,1 ³	4,6 ³	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,7	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,7	73,8	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,8	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-23,2	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.² В октябре / по состоянию на 27 ноября³ За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,2	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,5	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	-15,7	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	6,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,2	4,2	6,4	4,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	6,4	5,7	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	4,4	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-4,9	-28,2	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,6	5,2	7,2	5,3	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,4	5,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	5,2	-0,9	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	23,0	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,9	6,2	4,1	4,0	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	12,4	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	0,0	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,0	10,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-1,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	5,4	15,0	11,2	14,7	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	5,8	15,6	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-1,7	13,8	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	13,7	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,9	5,2	5,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,1	9,4	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,5	1,2	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	30,6	34,5	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,9	28,2	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	34,1	31,4	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	25,4	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,4	12,7	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,0	41,0	48,3	56,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	27,7	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	8,3	13,4	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.														
мебель	24,1	45,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,7	20,2	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	5,1	14,1	20,9	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	1,3	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,0	3,5	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	октябрь 23	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апрель 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)															
Кредит экономике	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но 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:

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

Страница 35 из 141



• 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, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

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

1. Транспортная доступность

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



Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	0,96	0,94

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

2. Благоустройство придомовой территории

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

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

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

3. Охрана дома

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

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

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

4. Материал стен

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



Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,95	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,52	0,68	0,56

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

5. Этаж

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,3%	11,5%	8,5%

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

6. Общая площадь

S_o – 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 ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

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

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,89	0,94	0,92

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

8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,07	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,87	0,84

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

599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

Страница 39 из 141

9. На высоту потолков

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

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

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

10. Балкон, лоджию в квартире

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

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

11. Вид из окон квартиры

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

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

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



3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы¹

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	930	+38%	2 010	+3%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	2 699	+7%	1 234	+5%
Средняя площадь, м ²	169	+1%	115	+2%
Средняя стоимость, млн руб.	456	+8%	142	+6%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	80	-32%	390	+21%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	2 334	+33%	1 044	+14%
Средняя площадь, м ²	143	-7%	103	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	334	+25%	108	+10%

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

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

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

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF Group Research, 2024

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



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

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

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

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

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

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

Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

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

Источник: NF Group Research, 2024

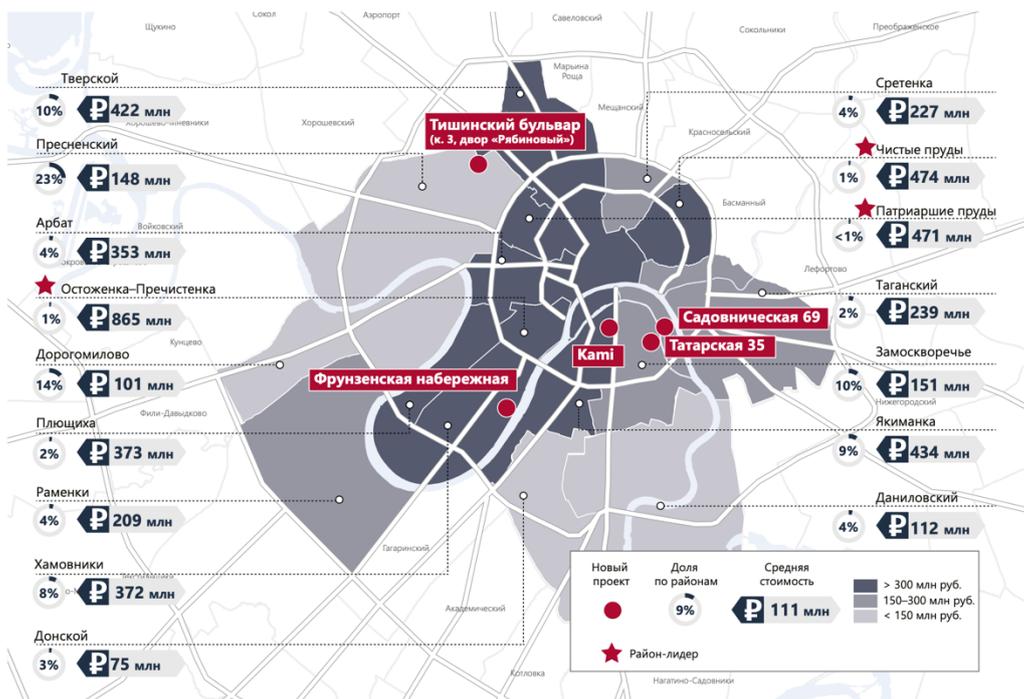
Структура предложения на первичном рынке. Премиум

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

Источник: NF Group Research, 2024



Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Комплексы, в которых начались продажи в III кв. 2024 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Количество лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
Фрунзенская набережная (оч. 1)	Фрунзенская наб., д. 30 (Хамовники)	Делюкс	Smindex	Квартиры	216	Август 2024	Без отделки
Татарская 35	Б. Татарская ул., д. 35 (Замоскворечье)	Премиум	Донстрой	Квартиры	472	Сентябрь 2024	Без отделки
Каті	Пыжевский пер., д. 5 (Якиманка)	Делюкс	Моно	Квартиры	74	Сентябрь 2024	Финишная/ Без отделки
Садовническая 69 (к. 4)	Садовническая ул., вл. 76/71 (Замоскворечье)	Премиум	Balchug Estate	Квартиры	141	Сентябрь 2024	Без отделки
Новые очереди, корпуса							
Тишинский бульвар (оч. 3, двор «Рябиновый»)	Электрический пер., вл. 1 (Пресненский)	Премиум	Smindex	Квартиры	66	Сентябрь 2024	Без отделки

Источник: NF Group Research, 2024

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

Спрос

С июля по сентябрь 2024 г. Включительно на первичном рынке элитной недвижимости Москвы было реализовано около 470 квартир и апартаментов, Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00
599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

аналогичного периода прошлого года. При этом объем спроса за все 9 мес. 2024 г. Достиг 1 310 лотов, тем самым на 52% превысив отметку 9 мес. 2023 г. Тем не менее важно учитывать относительно низкую

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

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

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

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

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м ²	12,0%	14,7%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	1,3%	6,7%	10,7%	2,7%	0,0%	0,0%
150–200 м ²	0,0%	4,0%	6,7%	9,3%	4,0%	2,7%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	9,3%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,6%

Источник: NF Group Research, 2024

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м ²	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	5,6%	34,5%	3,3%	0,8%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	7,1%	14,6%	5,4%	1,8%	0,8%
150–200 м ²	0,0%	1,0%	1,3%	5,6%	1,5%	1,5%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	2,0%	1,5%

Источник: NF Group Research, 2024



Динамика числа сделок



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF Group Research, 2024

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

Цены

По итогам III кв. 2024 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 1 824 тыс. руб./м² (+12% за квартал и +20% за год). Ключевыми драйверами значительного прироста показателя стали выход новых проектов по более высоким ценам и наращивание доли класса делюкс до 32% (+7 п. п. за квартал) в совокупной структуре элитного предложения, соответственно, доля премиум-класса составила всего 68%. Помимо этого, влияние оказал пересмотр ценовой политики в сторону удорожания лотов в большинстве комплексов – как в связи с плановым повышением стоимости, так и в качестве ответной реакции застройщиков на сохраняемый интерес покупателей к элитным новостройкам. В свою очередь, в премиум-классе средневзвешенная цена предложения достигла 1 234 тыс. руб./м² (+5% за квартал и +10% за год), а в классе делюкс – 2 699 тыс. руб./м² (+7% за квартал и +24% за год).

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



Выводы:

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

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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845	28,8	14 158 080	491 600	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?premiseUuid=c8ad1ee5-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 472 000	502 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?premiseUuid=c8ad1ee5-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 290 560	496 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 348 160	498 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 405 760	500 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 463 360	502 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,4	14 450 100	491 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,4	14 214 900	483 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	36,2	17 038 800	470 685	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	36,2	17 107 200	472 575	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c8
	36,2	17 157 600	473 967	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c9
	36,2	17 527 920	484 197	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c10

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

Страница 46 из 141



	36,2	17 426 680	481 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c11
	36,2	17 495 460	483 300	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c12
	36,2	17 546 140	484 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c13
	42	19 496 400	464 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 094 180	454 623	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 945 800	474 900	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 528 600	464 967	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 025 600	476 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 609 800	466 900	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 109 600	478 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 189 400	480 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 768 140	470 670	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 273 400	482 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,1	19 542 820	464 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,1	20 073 280	476 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c8
	42,1	20 481 650	486 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c8



	42,1	20 890 020	496 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c10
	42,1	20 932 120	497 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c11
	42,1	21 012 110	499 100	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c12
	42,1	21 054 210	500 100	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c13
	59,1	23 699 100	401 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 758 200	402 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 935 500	405 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 994 600	406 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 142 350	408 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 231 000	410 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 378 750	412 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 467 400	414 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 615 150	416 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 703 800	418 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 215 900	438 816	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 280 100	439 815	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



	64,3	28 312 200	440 314	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 549 200	444 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 613 500	445 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 677 800	446 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	25 272 000	390 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	25 790 400	398 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 535 600	409 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 535 600	409 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 665 200	411 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 730 000	412 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 794 800	413 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Минимум			390 000	
Среднее значение			455 346	
Максимум			502 500	



Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

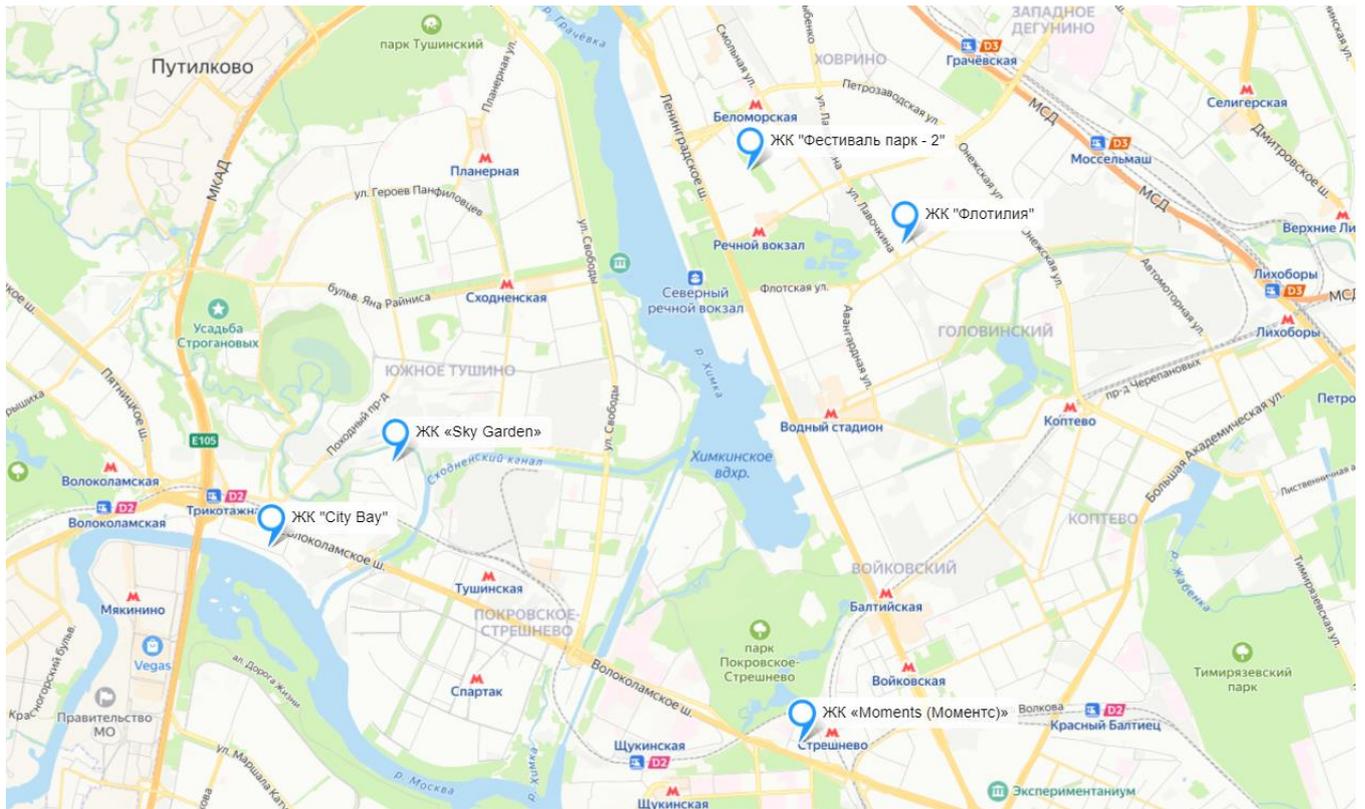


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Фестиваль парк-2»	от 11,1 млн до 53,09 млн ₽	от 329 652 до 565 409 ₽/м ²	https://zhk-festival-park-2-i.cian.ru/
	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»	от 15,2 млн до 20,21 млн ₽	от 206 511 до 225 683 ₽/м ²	https://zhk-apart-kompleks-flotiliya-i.cian.ru/
	ЖК «Moments (Моментс)»	от 13,05 млн до 64,2 млн ₽	от 333 792 до 616 430 ₽/м ²	https://zhk-moments-i.cian.ru/
	ЖК «Sky Garden (Скай Гарден)»	от 13,2 млн до 41,18 млн ₽	от 292 698 до 480 400 ₽/м ²	https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/
	ЖК «City Bay (Сити Бэй)»	от 9,2 млн до 48,84 млн ₽	от 274 618 до 599 538 ₽/м ²	https://zhk-city-bay-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 01.01.2024 г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)



- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи ¹ - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

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

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

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

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

Примечание:

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

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

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

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

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

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, 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 месяца.



4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенным строительством, а также для объектов с незначительным износом.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

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

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;



- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода могут быть применены только при условии наличия информации о рынке продаж подобных объектов 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 объекта 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, затруднительно 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



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

Объект оценки представляет собой имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве. Исходя из целей настоящей оценки, в качестве сопоставимых аналогов объекта оценки рассматривались имущественные права на сопоставимые квартиры, расположенные в ЖК «Северный Порт». В качестве объектов-аналогов выбирались объекты с характеристиками, аналогичными элементам в составе Объекта оценки. При выборе аналогов, оценщик руководствовался местоположением — расположение в ЖК «Северный Порт» и фактором общей площади.

Таблица 6.1 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,05%	-0,91%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		417 107	443 661	399 968	393 844
Абсолютная корректировка		5,05%	5,91%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		19,8019802	16,92047377	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		27,86%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 662			
Рыночная стоимость, руб.		28 708 143			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,03%	-0,89%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		417 191	443 750	400 049	393 923
Абсолютная корректировка		5,03%	5,89%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		19,88071571	16,97792869	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		27,87%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 787			
Рыночная стоимость, руб.		28 675 439			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouse	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseN	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseN	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouse



		Number=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	umber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	umber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	Number=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 005 760	15 129 240	15 255 360	15 549 120
Цена, руб. кв.м		510 400	514 600	529 700	539 900
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		484 880	488 870	503 215	512 905
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		486 092	490 092	503 215	512 905
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		498 320			
Рыночная стоимость, руб.		14 351 616			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,05%	-0,91%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		417 107	443 661	399 968	393 844
Абсолютная корректировка		5,05%	5,91%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		19,8019802	16,92047377	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		27,86%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 662			
Рыночная стоимость, руб.		28 708 143			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4



Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №7	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,03%	-0,89%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		417 191	443 750	400 049	393 923
Абсолютная корректировка		5,03%	5,89%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		19,88071571	16,97792869	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		27,87%	23,80%	24,17%	24,17%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 787			
Рыночная стоимость, руб.		28 675 439			
Объект оценки №8	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,05%	-0,91%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		417 107	443 661	399 968	393 844
Абсолютная корректировка		5,05%	5,91%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		19,8019802	16,92047377	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		27,86%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 662			
Рыночная стоимость, руб.		28 708 143			
Объект оценки №9	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%



Скорректированная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №10	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,03%	-0,89%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		417 191	443 750	400 049	393 923
Абсолютная корректировка		5,03%	5,89%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		19,88071571	16,97792869	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		27,87%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 787			
Рыночная стоимость, руб.		28 675 439			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 005 760	15 129 240	15 255 360	15 549 120



Цена, руб. кв.м		510 400	514 600	529 700	539 900
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		484 880	488 870	503 215	512 905
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		486 092	490 092	503 215	512 905
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		498 320			
Рыночная стоимость, руб.		14 351 616			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,05%	-0,91%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		417 107	443 661	399 968	393 844
Абсолютная корректировка		5,05%	5,91%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		19,8019802	16,92047377	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		27,86%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 662			
Рыночная стоимость, руб.		28 708 143			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		yport&premise Uuid=cd20ab83 -a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseUuid =cd20ab83-a57a- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseUuid =cd20ab83-a57a- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	iyport&premise Uuid=cd20aa03 -a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №14	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80



Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 005 760	15 129 240	15 255 360	15 549 120
Цена, руб. кв.м		510 400	514 600	529 700	539 900
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		484 880	488 870	503 215	512 905
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		486 092	490 092	503 215	512 905
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		498 320			
Рыночная стоимость, руб.		14 351 616			
Объект оценки №16	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,05%	-0,91%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		417 107	443 661	399 968	393 844
Абсолютная корректировка		5,05%	5,91%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		19,8019802	16,92047377	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		27,86%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 662			
Рыночная стоимость, руб.		28 708 143			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,03%	-0,89%	-0,80%	-0,80%



Скорректированная цена за кв.м		417 191	443 750	400 049	393 923
Абсолютная корректировка		5,03%	5,89%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		19,88071571	16,97792869	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		27,87%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 787			
Рыночная стоимость, руб.		28 675 439			
Объект оценки №19	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,05%	-0,91%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		417 107	443 661	399 968	393 844
Абсолютная корректировка		5,05%	5,91%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		19,8019802	16,92047377	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		27,86%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 662			
Рыночная стоимость, руб.		28 708 143			
Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400



Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,03%	-0,89%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		417 191	443 750	400 049	393 923
Абсолютная корректировка		5,03%	5,89%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		19,88071571	16,97792869	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		27,87%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 787			
Рыночная стоимость, руб.		28 675 439			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 005 760	15 129 240	15 255 360	15 549 120
Цена, руб. кв.м		510 400	514 600	529 700	539 900
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		484 880	488 870	503 215	512 905
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		486 092	490 092	503 215	512 905
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		498 320			
Рыночная стоимость, руб.		14 351 616			
Объект оценки №22	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		yport&premise Uuid=e4e8fb1a- a57b-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseUuid =4495dca1-a57c- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseUuid =c8ad2215-a57a- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	iyport&premise Uuid=4495dca1 -a57c-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,05%	-0,91%	-0,82%	-0,82%
Скорректирован ная цена за кв.м		417 107	443 661	399 968	393 844
Абсолютная корректировка		5,05%	5,91%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		19,8019802	16,92047377	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		27,86%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 662			
Рыночная стоимость, руб.		28 708 143			
Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	64,30	64,80	64,80



Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,03%	-0,89%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		417 191	443 750	400 049	393 923
Абсолютная корректировка		5,03%	5,89%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		19,88071571	16,97792869	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		27,87%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 787			
Рыночная стоимость, руб.		28 675 439			
Объект оценки №25	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,03%	-0,89%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		417 191	443 750	400 049	393 923
Абсолютная корректировка		5,03%	5,89%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		19,88071571	16,97792869	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		27,87%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 787			
Рыночная стоимость, руб.		28 675 439			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 005 760	15 129 240	15 255 360	15 549 120
Цена, руб. кв.м		510 400	514 600	529 700	539 900
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		484 880	488 870	503 215	512 905
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%



Скорректированная цена за кв.м		486 092	490 092	503 215	512 905
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		498 320			
Рыночная стоимость, руб.		14 351 616			
Объект оценки №28	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,05%	-0,91%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		417 107	443 661	399 968	393 844
Абсолютная корректировка		5,05%	5,91%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		19,8019802	16,92047377	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		27,86%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 662			
Рыночная стоимость, руб.		28 708 143			
Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040



Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 418	416 605	391 242	394 060
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,03%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	19,88071571	20
Вес аналога		24,96%	24,96%	24,96%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		398 784			
Рыночная стоимость, руб.		36 807 763			
Объект оценки №30	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-0,03%	-0,89%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		417 191	443 750	400 049	393 923
Абсолютная корректировка		5,03%	5,89%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		19,88071571	16,97792869	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		27,87%	23,80%	24,17%	24,17%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 787			
Рыночная стоимость, руб.		28 675 439			
Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		yport&premise Uuid=4a8d640c- a57c-11ee- bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseUuid =4a8d640c-a57c- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	port&premiseUui d=c8ad2f4d-a57a- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	niyport&premis eUuid=c8ad2f4 d-a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,65%	2,51%	3,59%	3,59%
Скорректирован ная цена за кв.м		440 389	414 756	415 883	419 918
Абсолютная корректировка		7,65%	7,51%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	13,31557923	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		26,32%	26,81%	23,44%	23,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		423 018			
Рыночная стоимость, руб.		15 101 743			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	-0,52%
Скорректирован ная цена за кв.м		391 373	414 439	389 208	392 011
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	18,11594203
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		396 724			
Рыночная стоимость, руб.		38 244 194			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	43,90	47,90	47,90



Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,65%	2,51%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		440 389	414 756	415 883	419 918
Абсолютная корректировка		7,65%	7,51%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	13,31557923	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		26,32%	26,81%	23,44%	23,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		423 018			
Рыночная стоимость, руб.		15 101 743			
Объект оценки №34	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	-0,52%
Скорректированная цена за кв.м		391 373	414 439	389 208	392 011
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	18,11594203
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		396 724			
Рыночная стоимость, руб.		38 244 194			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		0,61%	0,48%	1,53%	1,53%
Скорректированная цена за кв.м		431 637	406 543	407 612	411 567
Абсолютная корректировка		5,61%	5,48%	6,53%	6,53%
Коэффициент соответствия		17,82531194	18,24817518	15,31393568	15,31393568
Вес аналога		26,72%	27,36%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 647			
Рыночная стоимость, руб.		17 498 103			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,65%	2,51%	3,59%	3,59%



Скорректированная цена за кв.м		440 389	414 756	415 883	419 918
Абсолютная корректировка		7,65%	7,51%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	13,31557923	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		26,32%	26,81%	23,44%	23,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		423 018			
Рыночная стоимость, руб.		15 101 743			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,65%	2,51%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		440 389	414 756	415 883	419 918
Абсолютная корректировка		7,65%	7,51%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	13,31557923	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		26,32%	26,81%	23,44%	23,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		423 018			
Рыночная стоимость, руб.		15 101 743			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930



Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		yport&premise Uuid=4a8d640c- a57c-11ee- bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseUuid =4a8d640c-a57c- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	port&premiseUui d=c8ad2f4d-a57a- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	niyport&premis eUuid=c8ad2f4 d-a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректирован ная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректирован ная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90



Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%



Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930



Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		439 960	414 352	415 481	419 512
Абсолютная корректировка		7,55%	7,41%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	13,49527665	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		26,33%	26,83%	23,42%	23,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 567			
Рыночная стоимость, руб.		15 212 412			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		yport&premise Uuid=4a8d640c- a57c-11ee- bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseUuid =4a8d640c-a57c- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	port&premiseUui d=c8ad2f4d-a57a- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	niyport&premis eUuid=c8ad2f4 d-a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,65%	2,51%	3,59%	3,59%
Скорректирован ная цена за кв.м		440 389	414 756	415 883	419 918
Абсолютная корректировка		7,65%	7,51%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	13,31557923	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		26,32%	26,81%	23,44%	23,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		423 018			
Рыночная стоимость, руб.		15 101 743			
Объект оценки №50	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректирован ная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	-0,52%
Скорректирован ная цена за кв.м		391 373	414 439	389 208	392 011
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	18,11594203
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		396 724			
Рыночная стоимость, руб.		38 244 194			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	43,90	47,90	47,90



Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		0,61%	0,48%	1,53%	1,53%
Скорректированная цена за кв.м		431 637	406 543	407 612	411 567
Абсолютная корректировка		5,61%	5,48%	6,53%	6,53%
Коэффициент соответствия		17,82531194	18,24817518	15,31393568	15,31393568
Вес аналога		26,72%	27,36%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 647			
Рыночная стоимость, руб.		17 498 103			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	-0,52%
Скорректированная цена за кв.м		391 373	414 439	389 208	392 011
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	18,11594203
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		396 724			
Рыночная стоимость, руб.		38 244 194			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		2,65%	2,51%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		440 389	414 756	415 883	419 918
Абсолютная корректировка		7,65%	7,51%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	13,31557923	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		26,32%	26,81%	23,44%	23,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		423 018			
Рыночная стоимость, руб.		15 101 743			
Объект оценки №54	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 295 000	40 552 000	38 083 268	38 286 040
Цена, руб. кв.м		414 000	438 400	411 711	414 800
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 300	416 480	391 125	394 060
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	-0,52%



Скорректированная цена за кв.м		391 373	414 439	389 208	392 011
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	18,11594203
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		396 724			
Рыночная стоимость, руб.		38 244 194			
Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 051 040	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		451 600	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 020	404 601	401 470	405 365
Корректировка на площадь		0,61%	0,48%	1,53%	1,53%
Скорректированная цена за кв.м		431 637	406 543	407 612	411 567
Абсолютная корректировка		5,61%	5,48%	6,53%	6,53%
Коэффициент соответствия		17,82531194	18,24817518	15,31393568	15,31393568
Вес аналога		26,72%	27,36%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 647			
Рыночная стоимость, руб.		17 498 103			



Таблица 6.2 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-2,98%	-3,81%	-3,72%	-3,72%
Скорректированная цена за кв.м		404 880	430 676	388 273	382 328
Абсолютная корректировка		7,98%	8,81%	8,72%	8,72%
Коэффициент соответствия		12,53132832	11,3507378	11,46788991	11,46788991
Вес аналога		26,77%	24,24%	24,49%	24,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		401 502			
Рыночная стоимость, руб.		35 693 528			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		0,39%	-0,47%	-0,38%	-0,38%



Скорректированная цена за кв.м		418 944	445 631	401 743	395 591
Абсолютная корректировка		5,39%	5,47%	5,38%	5,38%
Коэффициент соответствия		18,5528757	18,28153565	18,58736059	18,58736059
Вес аналога		25,07%	24,70%	25,11%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		415 311			
Рыночная стоимость, руб.		27 784 306			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-2,98%	-3,81%	-3,72%	-3,72%
Скорректированная цена за кв.м		404 880	430 676	388 273	382 328
Абсолютная корректировка		7,98%	8,81%	8,72%	8,72%
Коэффициент соответствия		12,53132832	11,3507378	11,46788991	11,46788991
Вес аналога		26,77%	24,24%	24,49%	24,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		401 502			
Рыночная стоимость, руб.		35 693 528			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11ee-bbfd-d85ed308d2c7	bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		0,39%	-0,47%	-0,38%	-0,38%
Скорректированная цена за кв.м		418 944	445 631	401 743	395 591
Абсолютная корректировка		5,39%	5,47%	5,38%	5,38%
Коэффициент соответствия		18,5528757	18,28153565	18,58736059	18,58736059
Вес аналога		25,07%	24,70%	25,11%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		415 311			
Рыночная стоимость, руб.		27 784 306			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		-2,98%	-3,81%	-3,72%	-3,72%
Скорректированная цена за кв.м		404 880	430 676	388 273	382 328
Абсолютная корректировка		7,98%	8,81%	8,72%	8,72%
Коэффициент соответствия		12,53132832	11,3507378	11,46788991	11,46788991
Вес аналога		26,77%	24,24%	24,49%	24,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		401 502			
Рыночная стоимость, руб.		35 693 528			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4



Площадь, кв.м	66,90	69,10	64,30	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		30 354 248	30 304 590	27 507 600	27 086 400
Цена, руб. кв.м		439 280	471 300	424 500	418 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		417 316	447 735	403 275	397 100
Корректировка на площадь		0,39%	-0,47%	-0,38%	-0,38%
Скорректированная цена за кв.м		418 944	445 631	401 743	395 591
Абсолютная корректировка		5,39%	5,47%	5,38%	5,38%
Коэффициент соответствия		18,5528757	18,28153565	18,58736059	18,58736059
Вес аналога		25,07%	24,70%	25,11%	25,11%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		415 311			
Рыночная стоимость, руб.		27 784 306			



Таблица 6.3 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	43,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 696 840	18 696 840	20 242 540	20 438 930
Цена, руб. кв.м		421 100	425 896	422 600	426 700
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		404 256	408 860	405 696	409 632
Корректировка на площадь		2,55%	2,41%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		414 565	418 714	419 855	423 928
Абсолютная корректировка		6,55%	6,41%	7,49%	7,49%
Коэффициент соответствия		15,26717557	15,60062402	13,35113485	13,35113485
Вес аналога		26,52%	27,10%	23,19%	23,19%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		419 087			
Рыночная стоимость, руб.		15 087 132			



Обоснование корректировок

Скидка на торг

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

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

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2025 г.

Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир на 01.01.2025 Продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	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.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,96	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, была принята рекомендованная скидка на торг в размере -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.



Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2025 г.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2025 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 ($R^2=0,706$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
	Итого:	3303,1					1 363 758 872

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
	Итого:	467,4					190 433 502

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 087 132
	Итого:						1 569 279 506

6.3. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

1 569 279 506 (один миллиард пятьсот шестьдесят девять миллионов двести семьдесят девять тысяч пятьсот шесть) рублей (НДС не облагается)



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями 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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Загратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	14 351 616	Не использовался	Не использовался	14 351 616
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	28 708 143	Не использовался	Не использовался	28 708 143
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	36 807 763	Не использовался	Не использовался	36 807 763
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	28 675 439	Не использовался	Не использовался	28 675 439
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	17 498 103	Не использовался	Не использовался	17 498 103
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
38	161	36	15	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
39	174	36	16	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
40	187	36	17	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
41	200	36	18	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
42	213	36	19	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
43	233	36	21	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
44	246	36	22	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
45	272	36	24	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
46	285	36	25	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
47	298	36	26	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
48	311	36	27	Корпус 7.3	15 212 412	Не использовался	Не использовался	15 212 412
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	17 498 103	Не использовался	Не использовался	17 498 103
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	15 101 743	Не использовался	Не использовался	15 101 743
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	38 244 194	Не использовался	Не использовался	38 244 194
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	17 498 103	Не использовался	Не использовался	17 498 103
	Итого:	3303,1			1 363 758 872			1 363 758 872



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	35 693 528	Не использовался	Не использовался	35 693 528
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	27 784 306	Не использовался	Не использовался	27 784 306
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	35 693 528	Не использовался	Не использовался	35 693 528
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	27 784 306	Не использовался	Не использовался	27 784 306
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	35 693 528	Не использовался	Не использовался	35 693 528
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	27 784 306	Не использовался	Не использовался	27 784 306
	Итого:	467,4			190 433 502			190 433 502

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	15 087 132	Не использовался	Не использовался	15 087 132
	Итого:				1 569 279 506			1 569 279 506

Таблица 7.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 351 616
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 708 143
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 807 763
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 675 439
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 212 412
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 101 743
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	38 244 194
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 498 103
	Итого:	3303,1					1 363 758 872

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 693 528
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 784 306
	Итого:	467,4					190 433 502

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 087 132
	Итого:						1 569 279 506

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 569 279 506 (один миллиард пятьсот шестьдесят девять миллионов двести семьдесят девять тысяч пятьсот шесть) рублей (НДС не облагается)



8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:


 М.С. Сидоренко



9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- 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

- Информация, использованная в расчетах.
- Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)
- Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)
- Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)

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.

Приложения

Полученная от заказчика документация

- Юридическое описание оцениваемого имущества;
- Документация на оцениваемый объект.

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, 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.

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

599188c7-113a-4e54-a512-43a540b9382e

Страница 105 из 141



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды.



обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

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, запретов, 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



Использованные аналоги

11 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта

30 354 248 Р
Ипотека от 35 390 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1144 12 этаж Корпус 7.2 69.1 м²	37 237 990 Р
№ 1132 9 этаж Корпус 7.2 69.1 м²	36 180 760 Р
№ 1122 7 этаж Корпус 7.2 69.1 м²	35 475 940 Р
№ 1112 5 этаж Корпус 7.2 69.1 м²	ры в проекте "Северный порт" Специал ры в проекте "Северный Порт" «Специ 33 032 564 Р 34 771 130 Р Бронь
№ 1102 3 этаж Корпус 7.2 69.1 м²	ры в проекте "Северный порт" Специал ры в проекте "Северный Порт" «Специ 30 354 248 Р 31 951 840 Р

14 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

2 спальни, тип 2-2

64.3 S
Площадь, м² Уровень комфорта

30 304 590 Р
Ипотека от 35 332 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 588 51 этаж Корпус 7.3 64.3 м²	30 304 590 Р
№ 478 40 этаж Корпус 7.3 64.2 м²	29 853 000 Р Бронь



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 333-41-29

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

27 086 400 Р
Ипотека от 31 580 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 833 15 этаж Корпус 71 64.8 м ²	28 311 120 Р
№ 805 13 этаж Корпус 71 64.8 м ²	28 026 000 Р
№ 777 11 этаж Корпус 71 64.8 м ²	27 779 760 Р
№ 749 9 этаж Корпус 71 64.8 м ²	27 507 600 Р
№ 707 6 этаж Корпус 71 64.8 м ²	27 086 400 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 333-41-29

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

27 507 600 Р
Ипотека от 32 071 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 833 15 этаж Корпус 71 64.8 м ²	28 311 120 Р
№ 805 13 этаж Корпус 71 64.8 м ²	28 026 000 Р
№ 777 11 этаж Корпус 71 64.8 м ²	27 779 760 Р
№ 749 9 этаж Корпус 71 64.8 м ²	27 507 600 Р
№ 707 6 этаж Корпус 71 64.8 м ²	27 086 400 Р

Планировка Расположение в комплексе



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-57-12

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

38 295 000 Р
Ипотека от 44 648 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м ²		41 042 250 Р
№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м ²	ры в проекте "Северный порт" Специал иры в проекте «Северный Порт» «Спецц	38 083 268 Р 40-949-750-Р
№ 913 21 этаж Корпус 71 92.5 м ²		40 848 000 Р
№ 871 18 этаж Корпус 71 92.5 м ²		40 552 000 Р
№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м ²		38 295 000 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-57-12

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

40 552 000 Р
Ипотека от 47 279 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м ²		41 042 250 Р
№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м ²	словия на избранные квартиры в проекте условия на избранные квартиры в проек	38 083 268 Р 40-949-750-Р
№ 913 21 этаж Корпус 71 92.5 м ²		40 848 000 Р
№ 871 18 этаж Корпус 71 92.5 м ²		40 552 000 Р
№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м ²		38 295 000 Р

Планировка Расположение в комплексе



12 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 M
Площадь, м² Уровень комфорта

38 083 268 P
Ипотека от 44 401 P/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м ²	41 042 250 P
№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 083 268 P 40-949-750 P
№ 913 21 этаж Корпус 71 92.5 м ²	40 848 000 P
№ 871 18 этаж Корпус 71 92.5 м ²	40 552 000 P
№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 295 000 P

13 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-3

Мастер-спальня

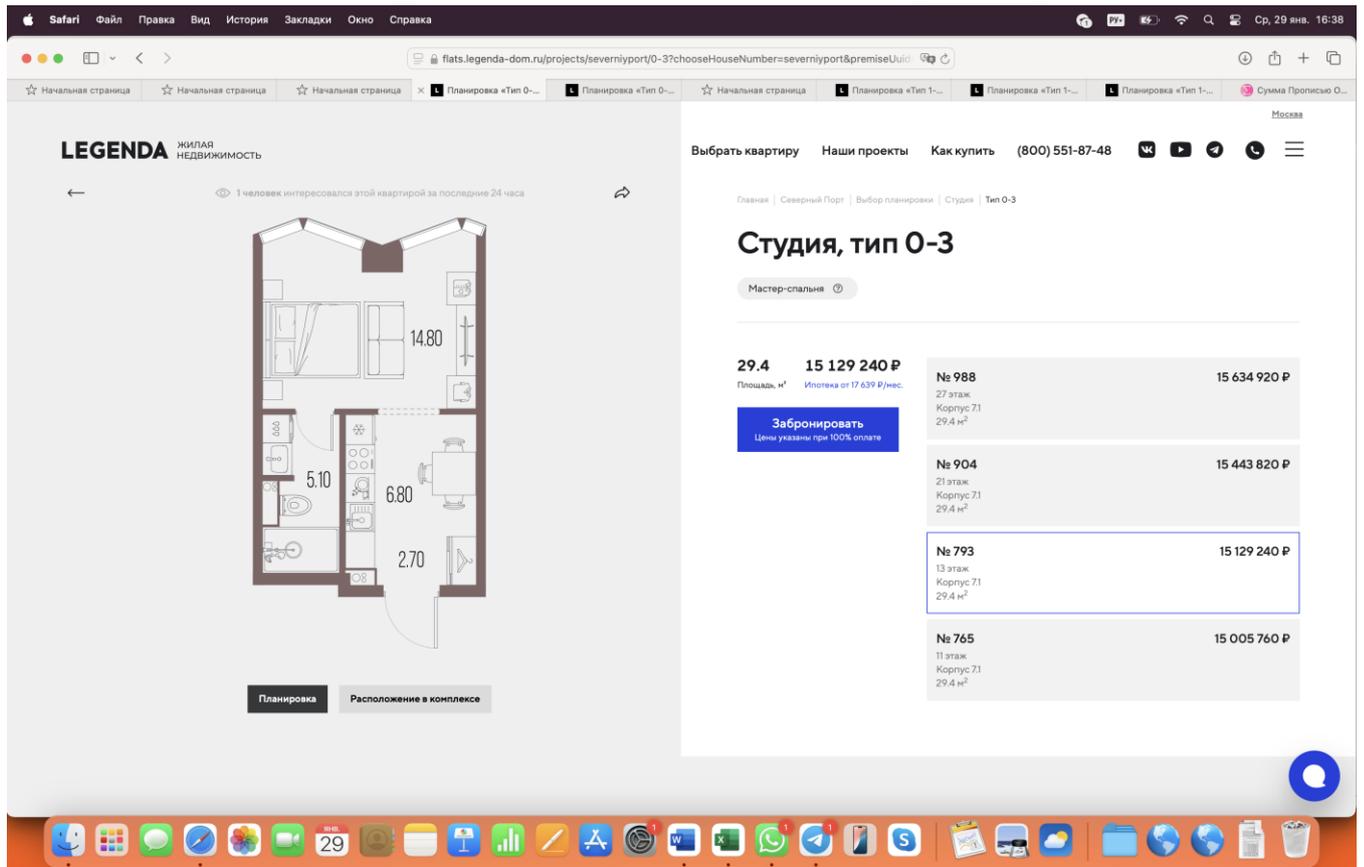
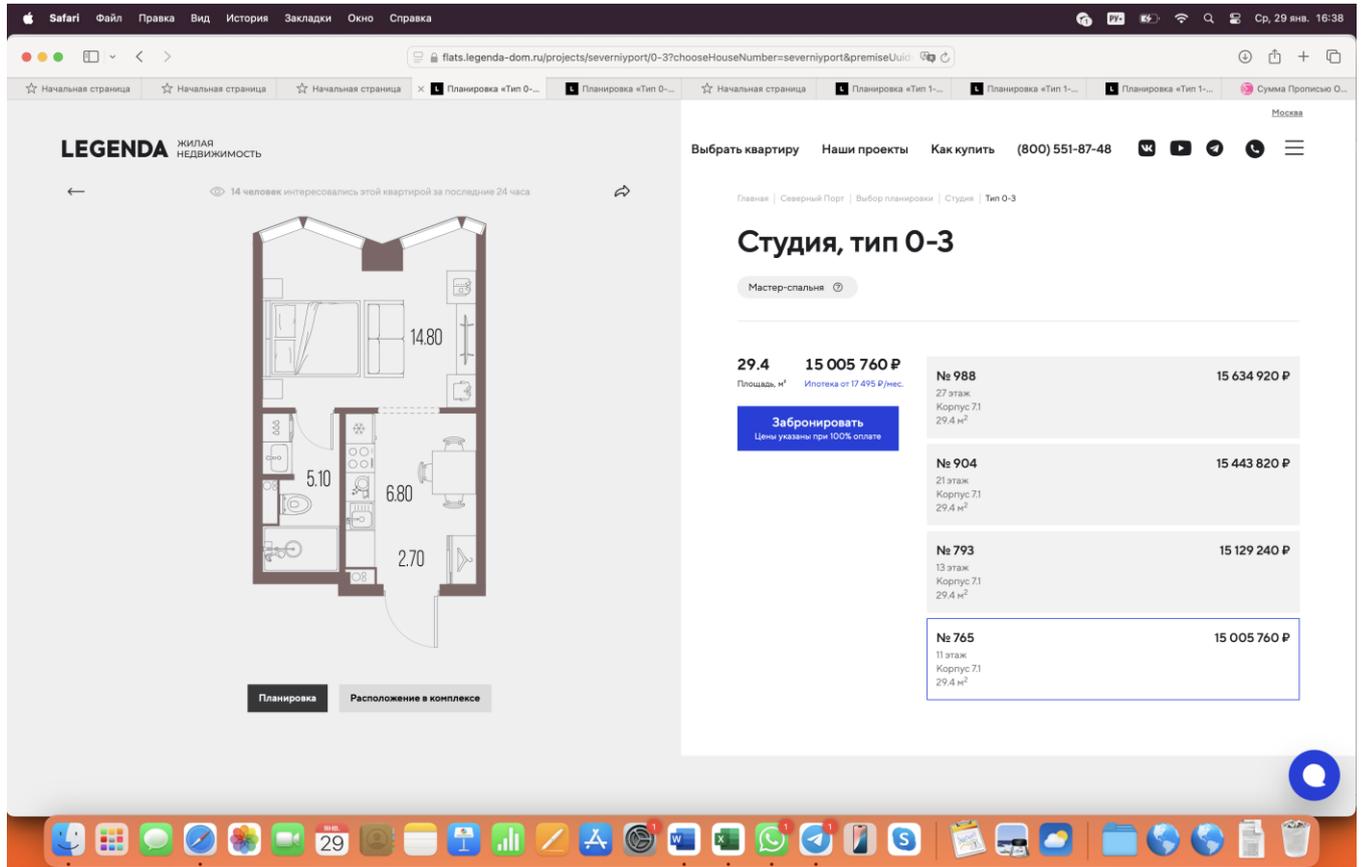
92.3 M
Площадь, м² Уровень комфорта

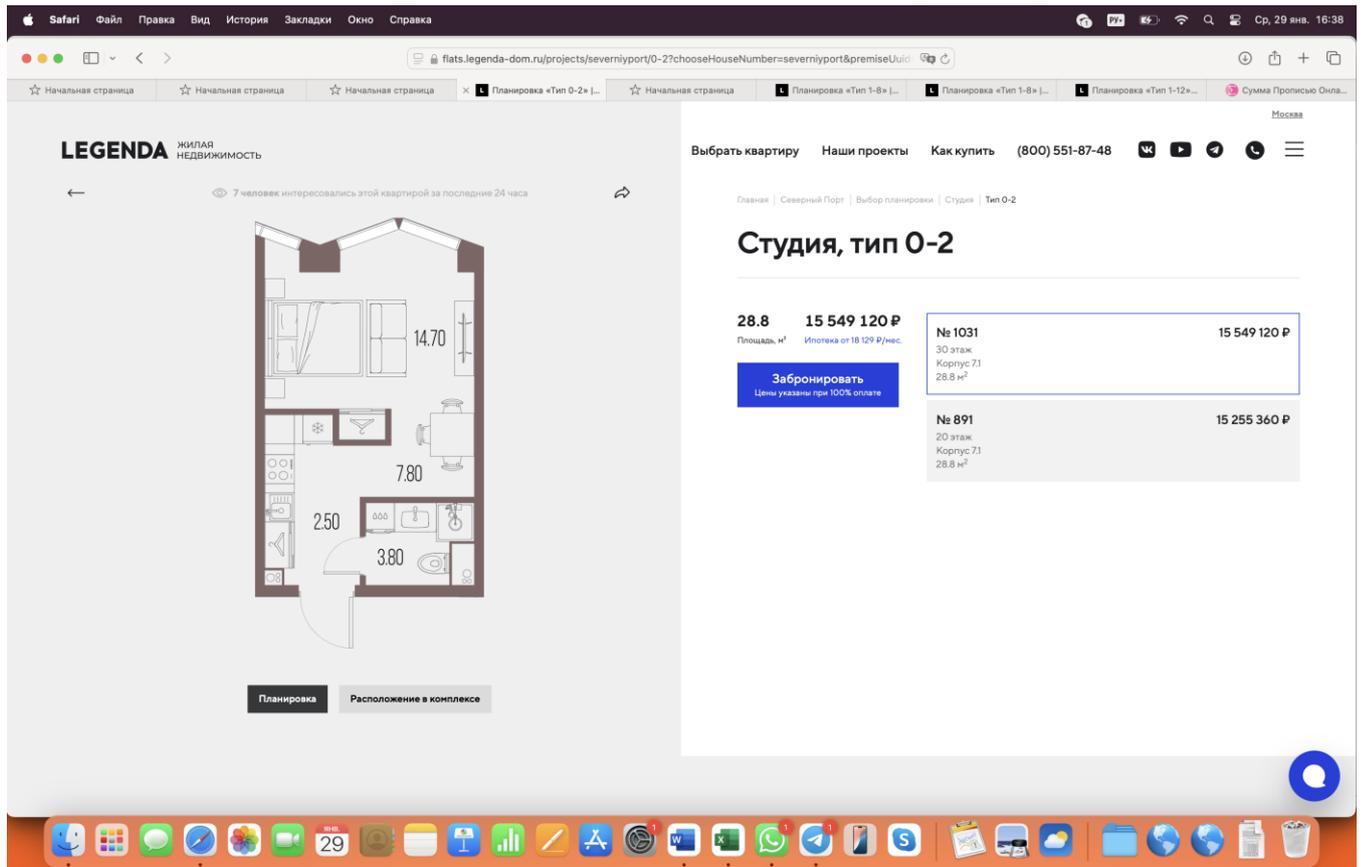
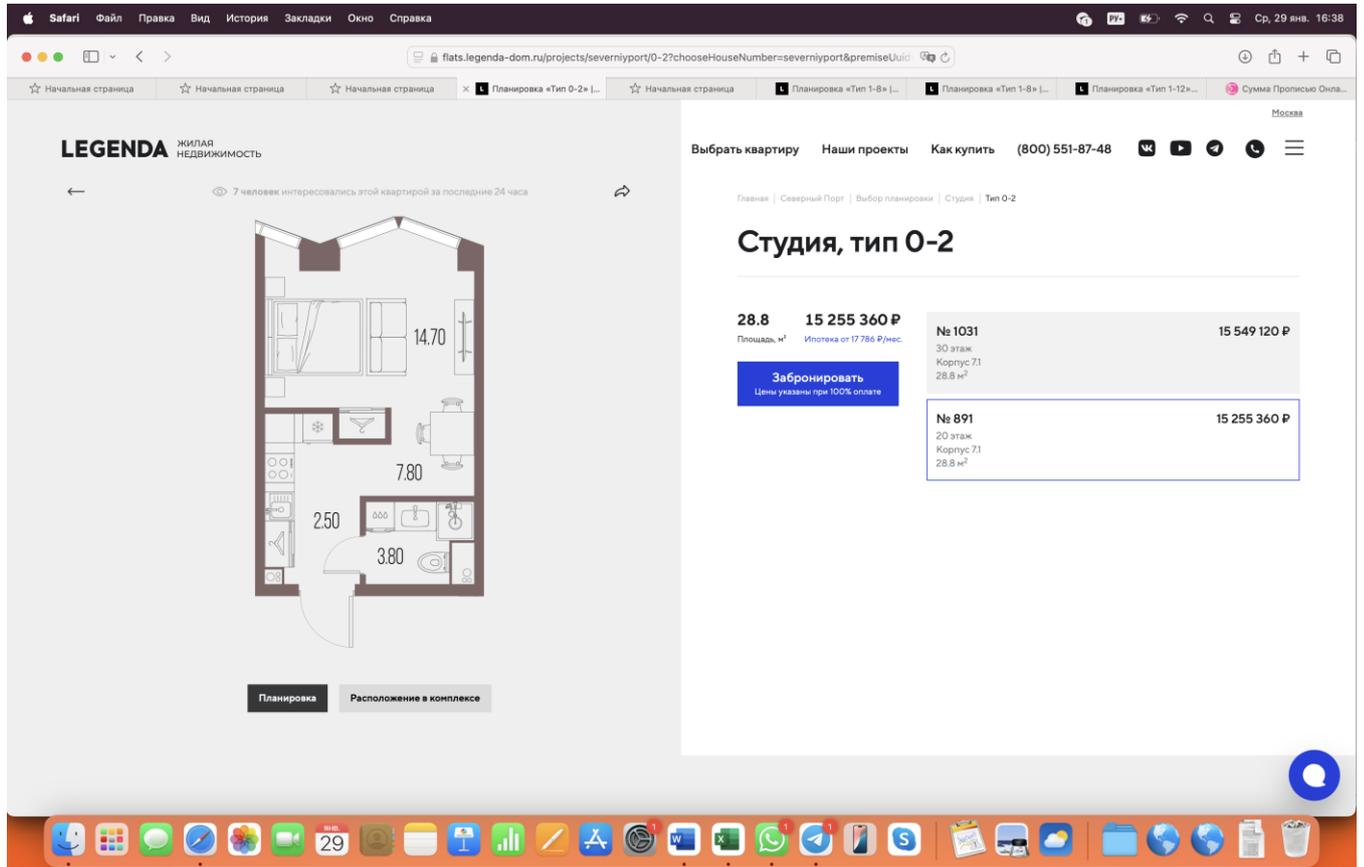
38 286 040 P
Ипотека от 44 637 P/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 670
4 этаж
Корпус 71
92.3 м² **38 286 040 P** |







1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта

20 051 040 P
Ипотека от 23 378 P/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 232 21 этаж Корпус 7.3 44.7 м²	20 463 660 P
№ 211 19 этаж Корпус 7.3 44.2 м²	20 097 740 P
№ 198 18 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	20 139 840 P
№ 172 16 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	20 051 040 P
№ 17 4 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	18 696 840 P

11 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта

18 696 840 P
Ипотека от 21 799 P/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 232 21 этаж Корпус 7.3 44.7 м²	20 463 660 P
№ 211 19 этаж Корпус 7.3 44.2 м²	20 097 740 P
№ 198 18 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	20 139 840 P
№ 172 16 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	20 051 040 P
№ 17 4 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	18 696 840 P



1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

20 242 540 Р
Ипотека от 23 601 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 834	ыные условия на избранные квартиры в п	19 912 988 Р 20-961-040 Р
№ 806		20 822 130 Р
№ 778	ыные условия на избранные квартиры в п	19 594 453 Р 20-626-740 Р Бронь
№ 750		20 438 930 Р
№ 722		20 242 540 Р

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

20 438 930 Р
Ипотека от 23 830 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 834	Специальные условия на избранные кваз	19 912 988 Р 20-961-040 Р
№ 806		20 822 130 Р
№ 778	Специальные условия на избранные кваз	19 594 453 Р 20-626-740 Р Бронь
№ 750		20 438 930 Р
№ 722		20 242 540 Р



Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)

ДОГОВОР № ДУ9003 СПИТ 04/24
услуги в долевом строительстве

Москва 416 апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СВЕРШИЙ ПИИТ» № ИНН 771100889, ОГРН 11710095320, дата государственной регистрации 18.03.2021 года...

Общество с ограниченной ответственностью «Гильяфф Капитал» Д.У. ШИФ недвижимости «Гильяфф Капитал» (далее - Фонд)...

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с приложением...

1.2. В случае исполнения Договона Обществом по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод...

Table with 7 columns: № в/л, Условья в номер (индекс), Площадь кв. м., Этаж, Серия, Кол-во комнат, Назначение. Lists apartment units and their specifications.

Table with 5 columns: №, Площадь, Этаж, Серия, Назначение. Lists apartment units and their specifications.

План квартир, включенный их описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору...

1.3. Право собственности на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте...

1.4. Квартира передается Домашку в состоянии и в оборудовании согласно Приложению № 3 к Договору...

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании...

1.6. Принадлежит денежным средствам осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства...

Договорная сумма - равняется цене Договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, включая...

Сторонами предусмотрено: ТАО Серббанк. Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19...

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязан: 2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами...

2.1.2. По требованию Домашки информировать его о ходе строительства Объекта. 2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. В порядке, предусмотренном Договором, направить Домашку шквенное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче. 2.1.5. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

2.1.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора возратить Домашку денежные средства, внесенные по настоящему Договору в качестве оплаты Цели договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором...

2.2. Домашка обязана: 2.2.1. Внести долевой взнос в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. 2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приема квартиры в срок, указанный в 3.3. Договора, осуществлять осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра. 2.2.4. Застройщик вправе передать квартиру Домашку досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию...

2.2.5. Если все вышеперечисленные условия, связанные с габельно типом планировки квартиры, выполняются в ней полностью (в том числе приборов учета), и общего имущества Объекта со дня подписания с Домашкой Акта приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у владельца инвестиционных или Фонд привлеченных средств в квартире.

2.2.7. Домашка не вправе проводить работы по отмене квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владелец инвестиционных или Фонд на квартиру не занимается работ по перепланировке и реконструкции квартиры.

2.2.8. Если все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплате коммунальных услуг с момента подписания настоящего Договора, присутствуют действия по передаче квартиры по государственному регистрационному акту приема-передачи и вноси расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Прочность действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и вноси расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Уступка Домашкой прав собственности по Договору допускается только после уплаты ею цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав собственности после полной оплаты цены Договора Домашка обязана совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на третье лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта

приема-передачи или передачи объекта долевого строительства в одностороннем порядке, по правилам, установленным пунктом 3.6. настоящего Договора. Замена Домашка в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующем права на недвижимое имущество...

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ 3.1. Застройщик обязуется передать Домашку квартиру по Акту приема-передачи не позднее 07 квартала 2028 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Домашку не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, в письменном виде с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтой или корреспонденции или вручением Домашку лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться достоверным, если оно отправлено ранее, чем в один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п. 3.1. Договора.

3.3. Домашка, получившая уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязана присутствовать к ее передаче в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанной в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Домашку в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствуют дата отправки на отписку почтового отправления) и Домашка получит указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Домашка имеет право отказаться от приема квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий переданной квартиры условиям Договора, проектной документацией, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатов) переданной квартиры в порядке, определенном в 4.7. Договора, Домашка обязана принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (два) рабочих дней после получения Домашкой уведомления об устранении несоответствий (недостатов) и уведомлении о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтой или лично-сообщением по указанному в настоящем Договоре адресу электронной почты и номеру телефона соответственно.

Стороны пришли к соглашению, что акт осмотра, подписанный без замечаний по количеству переданной квартиры, односторонне является уведомлением, в соответствии с которым пункт, о несоответствии подписания Акта приема-передачи квартиры, не является несоответствием (недостатком), в течение 2 (два) рабочих дней с момента осмотра квартиры. Довольствие уведомлений Застройщиком в адрес Домашки не направляется. Домашка освещает о несоответствии (недостатках) переданной квартиры при приеме квартиры при осмотре квартиры и отступает несоответствий переданной квартиры условиям Договора, проектной документацией, техническим регламентам.

3.6. При уклонении Домашкой от приема квартиры в предусмотренный пункт 3.3. Договора срок или при отказе Домашкой от приема квартиры (за исключением случаев, указанных в пункте 3.5. Договора) Застройщик имеет право односторонне изменить условия Договора, в том числе изменить срок, указанный в п. 3.3. Договора, оставив односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Домашкой уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если по истечении месячного срока с момента уведомления Домашку уведомление возмозроено с сообщением об отказе Домашкой от его получения или в связи с отсутствием Домашкой по указанному в Договоре почтовому адресу или иными причинами.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, в силу обстоятельств, не зависящих от действий Застройщика, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения выделенного срока, направляет Домашку предложение об изменении Договора. Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Домашку квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также вверенной проектной документацией.

4.2. Комплектность и качество квартиры считается соответствующим условиям настоящего Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, переданной Домашку, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением условий о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать правды, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартир по результатам обмеров ПИИ от площади квартир, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в пределах 5 % на кв. метр, так и в квадратную сторону.

соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно - правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, строительство, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Стороны, возмещающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Долящика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. В случае неисполнения Долящиком претензии Застройщику Долящик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязались письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилий, имен, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязан указать в Договоре три вписки в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Долящик дает свое согласие и соглашается с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Условия обработки персональных данных содержатся в соответствующем Приложении к настоящему Договору.

8.9. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Долящика.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение № 1 – План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
Приложение № 2 – Детальный план квартиры
Приложение № 3 – Характеристика персональной квартиры
Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

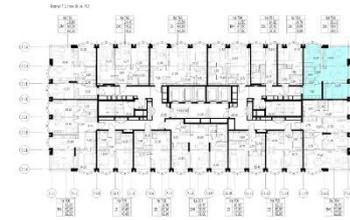
10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»
129626, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9, стр. 2, этаж V, комната 2, ИНН 7717106589, КПП 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ИАКБ СБЕРБАНК, к/сч 30101810500000000453, БИК: 044030653,
Долящик: ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ «Владельцы «Тинькофф Квадратные метры»,
ОГРН 1197746580188, ИНН 7743043360, КПП 774301001, адрес места нахождения : почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Толстопляновское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19 номер 19018, р/сч 40709181070000001817 в АО «Райффайенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.makolapov@tincoff.ru, website@tincoffcapital.ru, s.a.makolapov@tincoff.ru

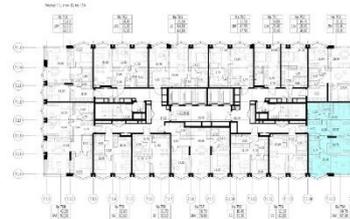
Приложение № 1
к Договору № ДДУ/0003-СПП-04/24
От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



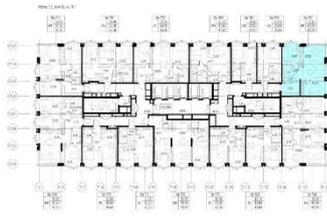
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



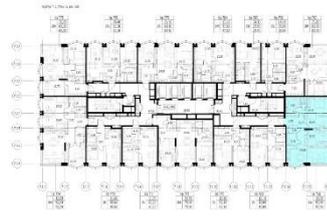
№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



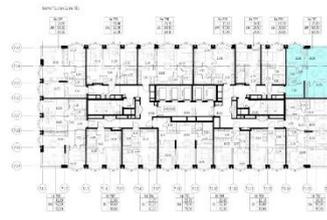
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

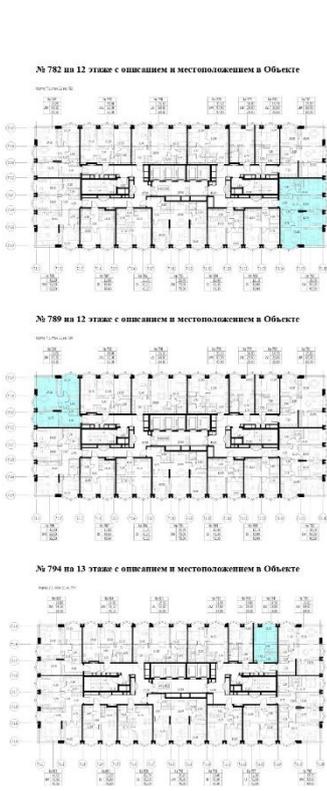


№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

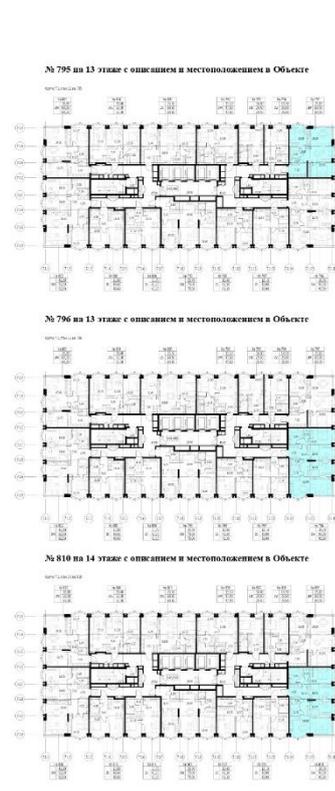


№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

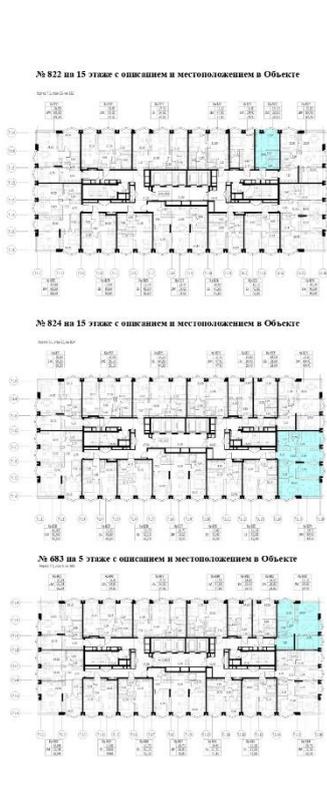




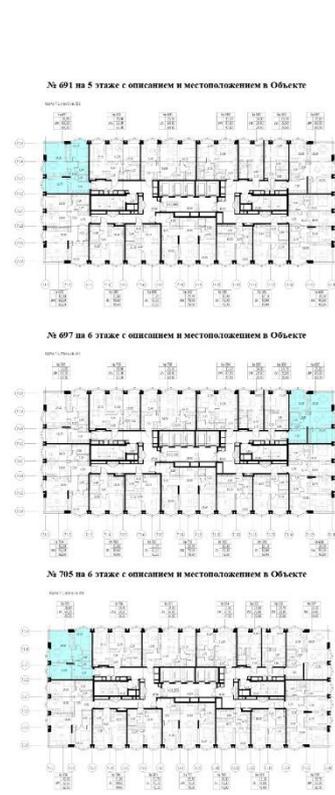
13



14

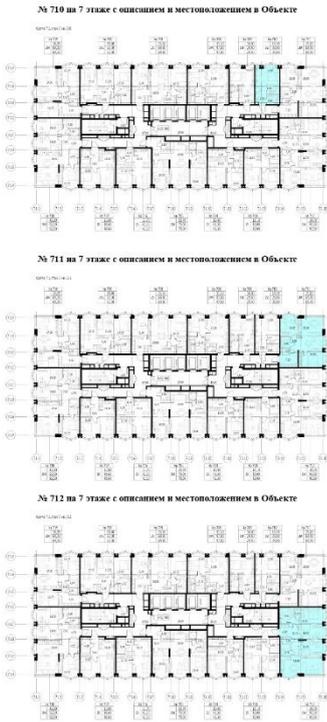


15

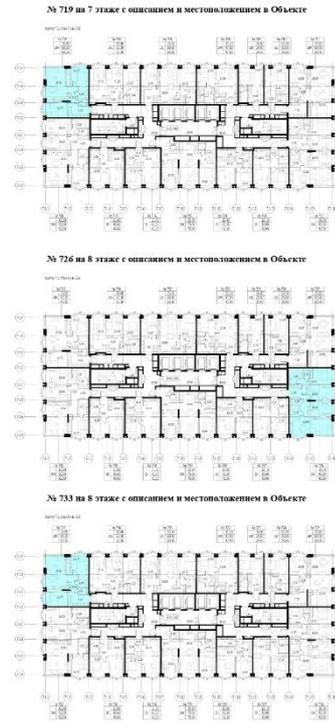


16





17



18



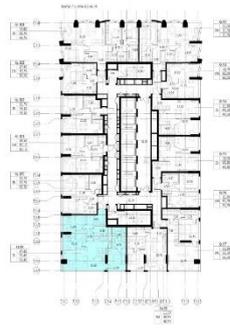
19



20



№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

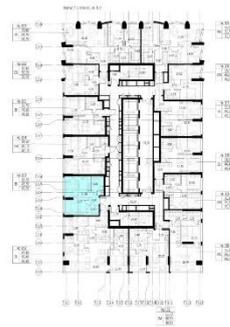


21

№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



22

№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

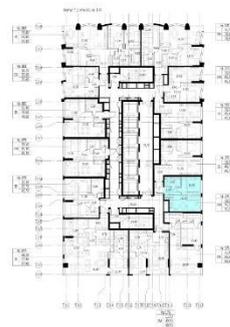


23

№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



24



№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



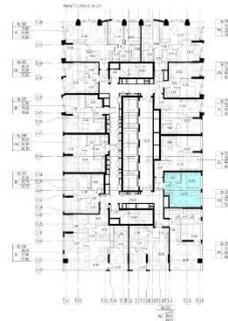
№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



25

26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

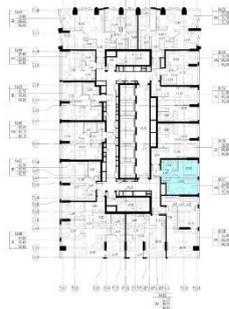
28



№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

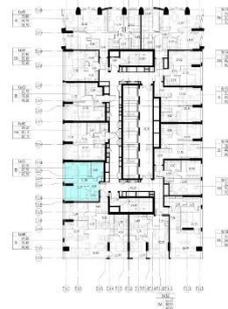


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте

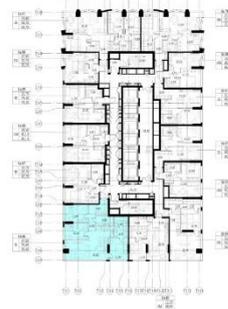


№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

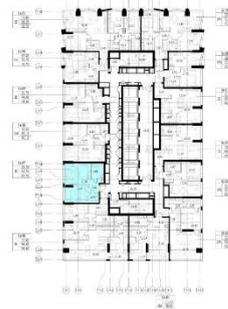


31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



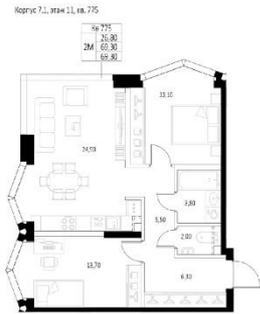
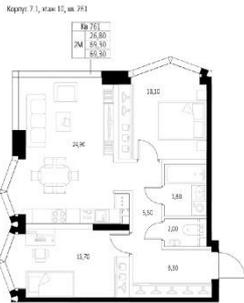
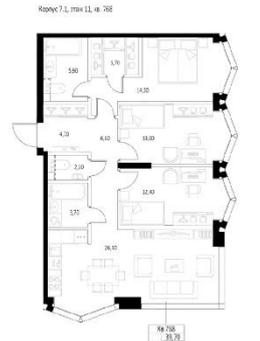
32

*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение, размеры и описания помещений, инженерии и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.



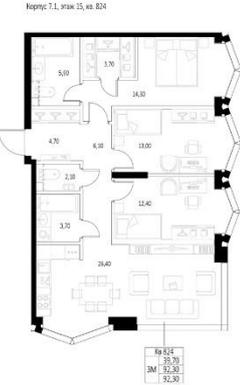
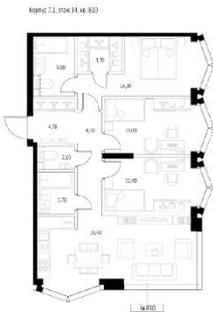
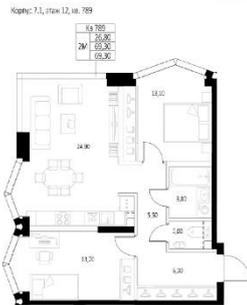
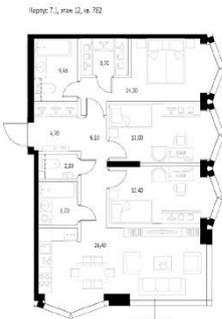
Приложение № 2
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальная План квартиры*



33

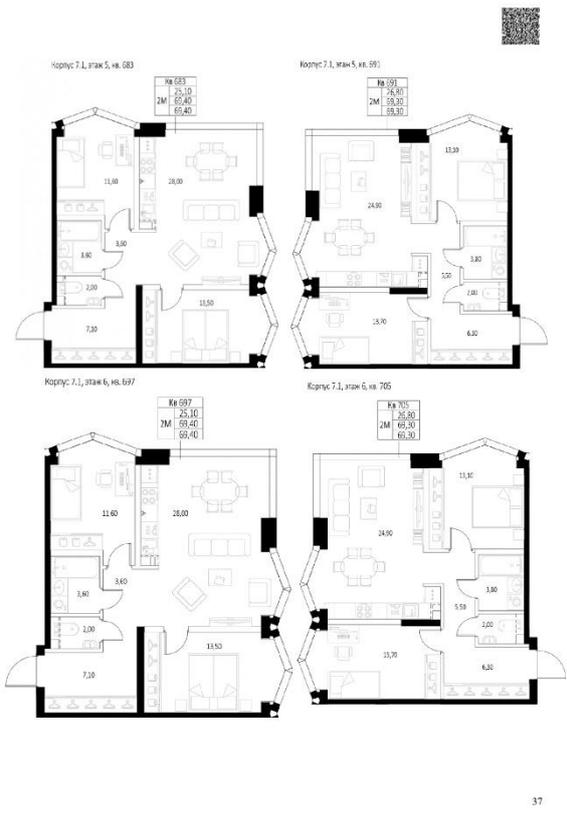
34



35

36





37

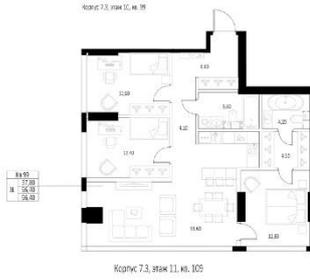
38



39

40

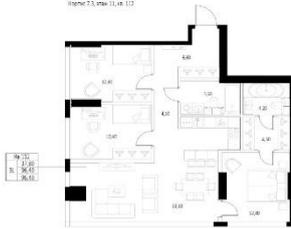




Корпус 7.3, этаж 10, кв. 105



Корпус 7.3, этаж 11, кв. 109



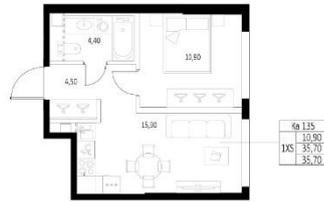
Корпус 7.3, этаж 11, кв. 112



Корпус 7.3, этаж 11, кв. 113



Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135

41

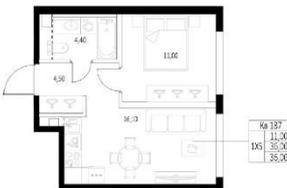
42



Корпус 7.3, этаж 15, кв. 161



Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174



Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187

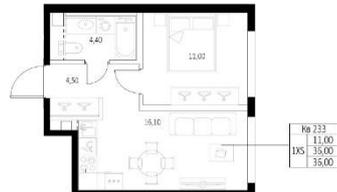
43



Корпус 7.3, этаж 18, кв. 200



Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213



Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233

44



Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



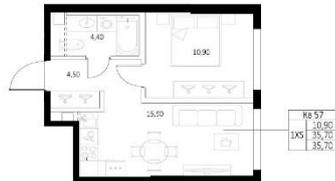
Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



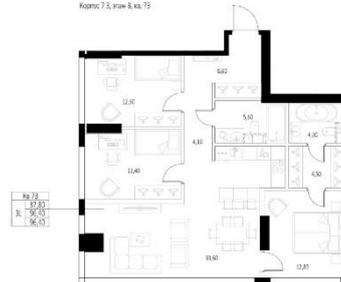
45

46

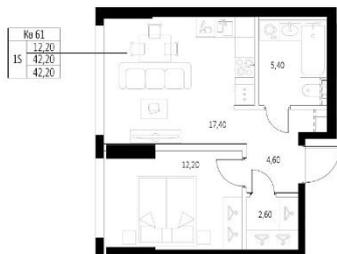
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 68



Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



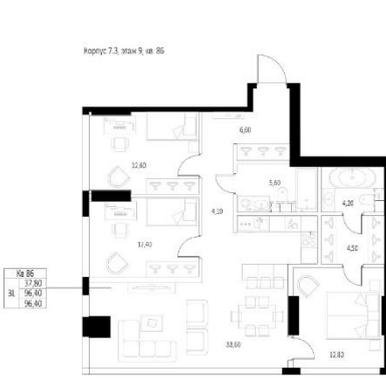
Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83



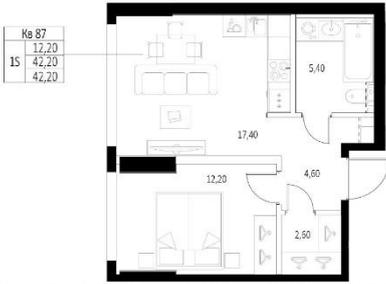
47

48





Корпус 7.3, этаж 9, кв. 86



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 87

* Вариант расстановки мебели предлагается Дольщику для сведения, сантехническое оборудование будет размещаться в соответствии с проектом, графически указаны предполагаемые места размещения.

49

50

Характеристика передаваемой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципального округа Левообратный, Ленинградское шоссе, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845

- Общие характеристики Объекта:
 - Тип Объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОУТ 7);
 - Назначение Объекта - жилье;
 - Общая площадь дома - корпус 7.1 - 35 301,53 кв.м.; корпус 7.3 - 55 842,30 кв.м.;
 - Количество этажей - корпус 7.1 - 36; корпус 7.3 - 60;
 - Материал полов: черновые полы - монолитно-железобетонный;
 - Класс энергоэффективности - А;
 - Сейсмостойкость - 5 и менее баллов;
 - В соответствии с ч. 2 ст. 68.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
 - Отражающая конструкция (весенняя стена) - высокая витражная фасад;
 - Окна - панорамное витражное остекление с панорамным мультифункциональным стеклом;
 - Междоквартирные перегородки - несущие стены по проекту: монолитный железобетон; несущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизоляционной штукатуркой и плитными теплоизоляционными плитками;
 - Междоквартирные перегородки между жилыми комнатами - панорамной сборки из типовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными панелями из негорючей ваты;
 - Перегородки между санузлом и комнатой - панорамной сборки из типовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными плитками из негорючей ваты;
 - Полы - стяжка со звукоизоляционными мероприятиями по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
 - Входная дверь - металлическая.

- Характеристика передаваемой Квартиры:
 - Выполнены инженерные коммуникации:
 - электроснабжение - замена электропроводки, установка квартирного электрощита с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в шкафу учета, в общем коридоре; Горизонтальная прокладка кабеля - открытая в гофрированных трубах, вертикальная предусмотрена к потолку помещения; Вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, склячных стен, каркасных перегородок;
 - канализация и отвод сточных вод - трубы из сшитого полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установочными счетчиками водопотребления. Разводка труб хозяйственного и горячего водоснабжения от общего коллектора до каждой жилой зоны выполнена в стяжке пола;
 - отопление - разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от общего коллектора с установочными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами и сервоприводом на отопительных клапанах для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полипропилена выполнена до каждой комнаты; В квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отопления с термостатами с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
 - комнатный - выполнено монтаж стояков труб в отведенной в зоне санузлов и кухни;
 - сантехнические системы:
 - проточниковые системы - предусмотрены установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подсоединенных в шкафу/шкафу оповещения к системе оповещения и управления эвакуацией здания;
 - сети связи - выполнен кабельный путь, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационного сети (интернет), IP-сетевой процедурой сети интернет, IP-домофона;
 - Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом, горизонтальная прокладка кабеля - открытая в гофрированных трубах, вертикальная предусмотрена к потолку помещения; вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, каркасных перегородок;
 - Слаботочный шнур - установлен в соответствии с проектом для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
 - защита от протечек;
 - управление электроприборами квартиры (мастер-выключатель);
 - управление отоплением;
 - вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окнами предусмотрена установка открывающих ставков, интегрированных в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего климатического узла;
 - командно-измерительные - предусмотрена прокладка фреоновых трубопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до оконечных устройств;
 - не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, очищены от загрязнений;
- Обстрелки стоек козового, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, должны выполняться самостоятельно. Плитки, замешанные обстрелками, включены в общую площадь квартиры. Обстрелки стоек, не обслуживающих квартиру, исполняются застройщиком.
- Стены в санузлах - без оштукатуривания, без шпаклевки.
- Полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
- Полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
- Потолок - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищенный от загрязнений.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не ведет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего полезного объема (площади квартиры).

Строитель принял в соответствии, что застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является основанием, препятствующим к ухудшению качества Квартиры либо деланию Квартиры непригодной для использования, а не является нарушением условий Договора.

51

52

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, **Гражданин Российской Федерации Михаил Сергеевич Александрович**, (ФИО полностью)

(далее - «Субъект»), свободно, в своей воле и в своем интересе даю согласие **ООО «ЛЕГЕНДА»** (далее - «Оператор»), на обработку моих персональных данных на следующих условиях:

Перечень моих персональных данных, на обработку которых я даю согласие: ФИО, номер телефона, адрес электронной почты (далее - «Персональные данные»).

Цель обработки моих Персональных данных - информационная деятельность Оператора в отношении направления сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых ими выставок, мероприятий, сделок (реклама, новостная рассылка), проведение опросов, акций, маркетинговых и внутренних статистических исследований.

Перечень действий (операций) или совокупности действий (операций), которые могут совершаться с Персональными данными с использованием средств автоматизации или без таковых: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Информационная деятельность Оператора требует привлечения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предоставляющих услуги на продвинутом уровне в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим смежным вопросам. Привлекая указанных лиц, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечивать конфиденциальность и принимать необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. На при каких обстоятельствах такие лица не вправе осуществлять обработку персональных данных каким-либо образом, противоречащим целям, указанным в соответствующих договорах с Оператором. В частности, я даю согласие, что Оператор может привлечь к обработке персональных данных следующих третьих лиц: ООО «Котлач Соловьев», ООО «Селсипар», ООО «Живой сайт», ООО «СХЕМА.ЭДЖЕНСИ», АО «МПСЦ», ООО «Смаргин».

Оператор также вправе передавать мои персональные данные аффилированным с ним лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим согласием. Перечень аффилированных лиц размещен на официальном сайте Оператора в разделе «Юшпитка приватности».

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

Субъект вправе отозвать свое согласие посредством направления Оператору письменного заявления по адресу: 196210, г. Санкт-Петербург, улица Стартовая, дом 8, литер А, офис 307, кабинет 1 или на следующий адрес электронной почты: info@legenda-dv.com

В случае отзыва Субъектом согласия Оператор обязуется прекратить обработку Персональных данных и уничтожить Персональные данные в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления указанного отзыва за исключением случаев, когда Оператор вправе продолжать обработку Персональных данных Субъекта на иных законных основаниях.



либо
осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащим сведения о государственной регистрации Договора.

5.3. До начала работы застройщика по Договору участия в долевом строительстве в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора и в размере, который установлен Договором, участника в долевом строительстве (инвестора) застройщик обязан предоставить сведения об объектах и участках, расположенных на территории, указанной в пункте 5.2 настоящего Договора, в том числе о наличии объектов, находящихся в залоге (ипотеке), обременении, аресте, аресте электронной почты, налогах (налогами), а также о любых судебных делах, связанных с объектом.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м, как в большую, так и в меньшую сторону, и/или площадь (площадь) акта приема-передачи квартиры (Страница приема-передачи) по Договору. Долящик обязывает Застройщика (Застройщик обязывает Долящика) стоимость различия между площадью квартиры по Договору (п. 1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления приема-передачи Страница приема-передачи составляет 1 кв.м. площадью квартиры в размере 419 108 (Четыреста девятнадцать тысяч сто восемь) рублей 00 копеек. Указанная стоимость 1 кв.м. площадью квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Долящик не имеет право требовать предоставления ему документации по поэтапным этапам долевого вклада. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Долящику по Акту приема-передачи до полной оплаты долевого вклада, и в этом случае застройщик не будет считаться нарушителем сроков передачи квартиры, указанное в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого вклада производится Долящиком путем перечисления установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры, Застройщик будет обязан передать Долящику квартиру (т.е. завести о готовности квартиры к передаче с указанного времени места приема и обеспечить возможность осмотра и приема) квартиры в срок не позднее 1 (месяца) с момента оплаты. Долящиком последней части долевого вклада.

5.6. Долевой вклад в стоимость Объекта, установленный в п. 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости стоимости Объекта, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.4. настоящего Договора или заключенных Сторонами допсоглашениями/дополнений к настоящему Договору.

6. ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого вклада либо его части ООО «Тинькофф Капитал» уведомляет Застройщика уведомлением (письмом) в размере, определенном действующим законодательством за два исполнения предельного платежа за каждый день просрочки. Обязанности ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной суммы уведомлений наступают не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее выплате.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Долящиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.6. настоящего Договора, ООО «Тинькофф Капитал» уведомляет Застройщика уведомлением (письмом) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязанности, от суммы долевого вклада за каждый день просрочки исполнения обязанности. Обязанности ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной суммы уведомлений наступают не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее выплате.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Доляшкой квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уведомляет Долящика уведомлением (письмом) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязанности, от суммы долевого вклада за каждый день просрочки. Обязанности Застройщика по уплате указанной суммы уведомлений наступают не ранее предъявления Долящиком соответствующего требования о ее выплате.

6.4. Застройщик несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры Долящику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Долящиком срока приема, установленного пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи квартиры Долящику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Долящиком и/или установленном сроку передачи квартиры полной суммы долевого вклада, при условии, что Застройщик исполнил обязанности по передаче квартиры в срок, установленный пунктом 3.5 настоящего Договора.

6.5. Стороны обязуются от ответственности за нарушение или полное неисполнение обязанности по настоящему Договору, если это возмещено вкладам сданным собственник или иной участник в возмещение после заключения Договора в результате обременения, которое Стороны не могли ни предотвратить, ни предотвратить. К таковым относятся: стихийные бедствия, война или военные действия, заболота, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, Стороны, для которой произошло наступление этих событий, обязаны немедленно известить другую Сторону. При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Стороны обязаны известить другую Сторону в письменном виде в течение 1 (одного) рабочего дня с момента наступления указанных обстоятельств.

6.6. Любые материальные сведения (требования об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов) с нарушением установленных настоящим Договором сроков обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», являющемуся Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оптимизировать за счет имущества Физлица.

8.4. Все довозвращения и приложения к настоящему Договору действительны в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. По всем, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Стороны, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Долящика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Действием сроков, установленных в настоящем пункте, не являются обязанности. Вне зависимости от направления Долящиком жалобы обращение в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно известить друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомления, отправляемое по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязан указать в Договоре или в ином акте Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Долящик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «Об персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, в автоматизированном, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающей, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактные (включая мобильные) телефоны). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, изменение, обновление, использование, передачу (распространение), в том числе в сети «Интернет», предоставление, доступ, обеспечение безопасности, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Полные условия обработки персональных данных содержатся в соответствующем Приложении к настоящему Договору.

8.8.2. В связи с тем, что Сторонами выбран способ электронной регистрации настоящего Договора, Долящик подтверждает, что актуальными являются следующие данные, необходимые для подтверждения его согласия на электронную регистрацию:

«Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИНФ неанонимность «Тинькофф Квадратные метры», ООО Телефон: +7 (499) 704-06 13 E-mail: s.a.mikhailov@tincoff.ru

8.9. Договор составлен в форме 1 (одного) электронного документа, экземпляры для Долящика, Застройщика, для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, имеющие одинаковую юридическую силу, направляются в электронном виде путем подписания Сторонами указанного документа электронными цифровыми подписями.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – План квартир с описанием и местоположением в Объекте
Приложение № 2 – Детальный план квартиры
Приложение № 3 – Характеристики передаваемой квартиры
Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ЦОРГ 7»
120626, г. Москва, пр. Грофитский, дом 1, стр. 2, пом. В, кон. 2, ИНН 9717106889, КПП 7717101001, Р/сч 4070281075000070605 в СБЕРБАНК-РАЙОНСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/сч 301018103000000053, БИК: 044531625.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Стороны, по инициативе которой расторгается Договор, представляют другой Стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой Стороной заявления о расторжении Договора и подписании условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Доляшка в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
– неисполнение Застройщиком обязательств по передаче квартиры в срок, указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4, 3.5, 3.6, 3.5. Договора;
– неисполнение Застройщиком обязанности по п. 4.7. настоящего Договора;

– существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.4. Договора, – иные предусмотренные законом, случаи.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Долящиком и соответствует предусмотренным федеральным законом требованиям к застройщику, Доляшка не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во вновь упомянутом порядке.

7.3. При расторжении Договора Долящик может расторгнуть в судебном порядке в следующих случаях:
– прекращении или приостановлении строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира, включенная в состав Объекта, не будет передана Долящику;

– существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в том числе изменения допустимого изменения общей площади квартиры, указанного в п. 4.3. настоящего Договора;
– изменения назначения общего имущества и (или) иных частей помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующих случаях:
7.4.1. неисполнение Долящиком обязанности по уплате долевого вклада, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Долящиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев или один раз в течение более чем в два месяца;

7.4.2. отказ Эксперт-агента от заключения договора счета сср/сч с Долящиком, расторжения Эксперт-агентом договора счета сср/сч с Долящиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 114-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4.1. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Долящику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого вклада и последствием неисполнения таких требований, и при наличии у Застройщика сведений о получении Долящиком уведомления о неисполнении обязательств, либо если оператором почтовой связи зафиксировано неадекватное возмещение с сообщением об отказе Долящика от его получения, или в связи с отсутствием Долящика по указанному в Договоре адресу или в дни действия срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета сср/сч по основаниям, предусмотренным пунктом 7 ст.15.5 214-ФЗ, денежные средства со счета сср/сч на основании полученных уведомлений банков о погашении п.15.5 214-ФЗ государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Долящику либо перечисляются на его счет. Договор счета сср/сч должен содержать информацию о банковском счете должника, на который перечисляются денежные средства в случае исполнения Банком указанного Договора об их выводе либо переводе при прекращении вклада договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7 ст.15.5 214-ФЗ.

7.7. В случае расторжения Договора Доляшка не имеет права требовать от Застройщика возврата ее квартиры.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующий орган. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора, а том числе, но не ограничиваясь, посредством системы электронной регистрации, при условии выдачи Долящиком соответствующей достоверности представителю Застройщика или лицу, уполномоченному на выпуск электронной цифровой подписи (ЭЦП).

Если Доляшка не передает Застройщику такую достоверность и/или не подтверждает согласие на проведение электронной регистрации путем подписания необходимого количества документов, выраженного в регистрирующей органе, ЭЦП в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не передает достоверности по самостоятельному явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не передает документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Стороны, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключенным, и Застройщик вправе будет исполнить (и зарегистрировать) указанный договор на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Доляшка выражает свое согласие Застройщику:
– на оформление вклада земельного участка из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе в результате его раздела, выдела, перераспределения, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав

собственности на вновь образованные земельные участки, а также на уточнение иных характеристик земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта.
– на передачу (своей) доли в долевом объединении (как всей совокупности, так и отдельных индивидуальных объектов, непосредственно используемых в процессе строительства, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных объектов электроэнергетики, непосредственно используемых в процессе строительства, передачи, распределения электроэнергии, обеспечения энергоснабжения и энергообеспечения в объектах электроэнергетики, в том числе всех или части объектов электроэнергетики), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную жилищную инспекцию субъекта Российской Федерации, осуществляющую государственное жилищное надзорно-техническое обследование / субъект электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно - правовых отношений в отношении указанных сетей и/или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление оградительной зоны, охраняемой, права проезда и (или) проезда, временной части земельного участка или предоставление права пользования.

8.4. Все довозвращения и приложения к настоящему Договору действительны в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. По всем, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Стороны, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Долящика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Действием сроков, установленных в настоящем пункте, не являются обязанности. Вне зависимости от направления Долящиком жалобы обращение в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно известить друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомления, отправляемое по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязан указать в Договоре или в ином акте Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Долящик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «Об персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, в автоматизированном, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающей, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактные (включая мобильные) телефоны). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, изменение, обновление, использование, передачу (распространение), в том числе в сети «Интернет», предоставление, доступ, обеспечение безопасности, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Полные условия обработки персональных данных содержатся в соответствующем Приложении к настоящему Договору.

8.8.2. В связи с тем, что Сторонами выбран способ электронной регистрации настоящего Договора, Долящик подтверждает, что актуальными являются следующие данные, необходимые для подтверждения его согласия на электронную регистрацию:

«Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИНФ неанонимность «Тинькофф Квадратные метры», ООО Телефон: +7 (499) 704-06 13 E-mail: s.a.mikhailov@tincoff.ru

8.9. Договор составлен в форме 1 (одного) электронного документа, экземпляры для Долящика, Застройщика, для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, имеющие одинаковую юридическую силу, направляются в электронном виде путем подписания Сторонами указанного документа электронными цифровыми подписями.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – План квартир с описанием и местоположением в Объекте
Приложение № 2 – Детальный план квартиры
Приложение № 3 – Характеристики передаваемой квартиры
Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН:

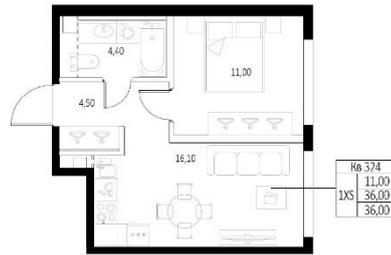
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ЦОРГ 7»
120626, г. Москва, пр. Грофитский, дом 1, стр. 2, пом. В, кон. 2, ИНН 9717106889, КПП 7717101001, Р/сч 4070281075000070605 в СБЕРБАНК-РАЙОНСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/сч 301018103000000053, БИК: 044531625.

Приложение № 1
к Договору № ДДУ 0665-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

Приложение № 2
к Договору № ДДУ 0665-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.



Детальный план квартиры*
№ 324 на 28 этаже Корпуса 7.3
Корпус 7.3, этаж 28, кв. 374



* Вариант расстановки мебели предлагается для сведения, сантехническое оборудование будет размещаться в соответствии с проектом, графически указаны предположительные места размещения.

*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверей и оконных проемов, инженерных и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Приложение № 3
к Договору № ДДУ 0665-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

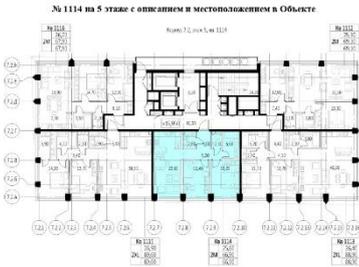
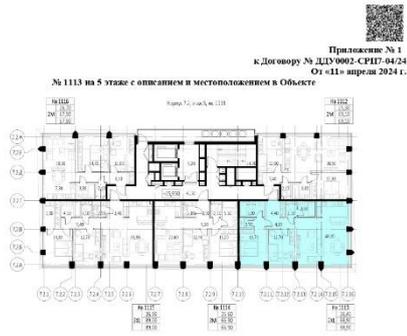
Характеристика передаваемой квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципального округа «Левобережный»,
Ленинградское шоссе, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3844,
77:09:0001004:3845, 77:09:0001004:3846

- 1. Общие характеристики Объекта:
1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ);
1.2. Назначение Объекта - жилое;
1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1 - 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3 - 55 862,30 кв.м.;
1.4. Количество этажей - корпус 7.1 - 36; корпус 7.3 - 60;
1.5. Материал наружных перегородок - монолитно-железобетонный;
1.6. Класс энергоэффективности - А;
1.7. Сельскохозяйственность - 3, 2 мекс. фактов;
1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.к. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - известняк и кирпичный фасад;
1.10. Стены - внутреннее и внешнее остекление с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту, монолитный железобетон, железные стены по проекту; стеновой бетонной кладке со звукоизоляцией минераловатными плитами;
1.12. Несущие перегородки между жилой комнатой - полнотелой сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - полнотелой сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.14. Потолки - стяжка со звукоизоляционными плитами по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входные двери - металлическая.

- 2. Характеристика передаваемой Квартиры:
2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение - линия электропроводки, установлен квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электрощит установлен в лифтовом шахте, в общем коридоре;
Горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения;
Вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
б) холодная и горячая водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разветки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разветка труб холодного и горячего водоснабжения от водного коллектора до каждой мойки зоны вывешены в стяжке пола;
в) отопление - разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от жилого коллектора с установочными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами с сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полиэтилена отдельно для каждой комнаты.
В квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отсечения с термомеханикой с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
г) канализация - выполнено монтаж стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
д) сантехнические системы:
- прочисточно-очисточные системы - предусмотрено установка пожарных гидрантов и громкоговорителей, подкаченных в шифер/линолеумные системы канализации, оснащенных в управлении вакуумной камерой;
- сети связи - установлен кабельный штит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информативной сети (интернет), IP-телефон пострадомом сети интернет, IP-аудиофонии;
Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом; горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения; вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
Слэбовый штит: с установочными вертикальными контроллерами для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
- защита от протечек;
- управление электрораздатком квартиры (аппарат-кнопка);
- управление отоплением;
е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с одной открывающейся створкой, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего куконного блока.

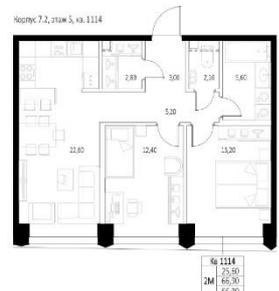
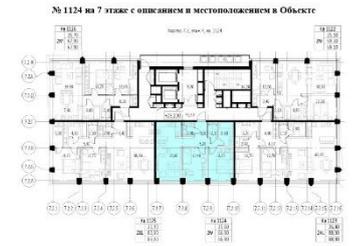
- ж) кондиционирование - предусмотрена прокладка фреоновых трубопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до оконных устройств;
з) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.
2.2. Состояние поверхности и передаваемой Квартиры:
а) стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, отштукатурены от заштукатуривания;
Обработка стеновых, горизонтальных, вертикальных и наклонных поверхностей, облицованных плиткой, выполняется самостоятельно. Плиточная облицовка, включая в общую площадь квартиры. Обработка стеновых, не облицованных плиткой, производится застройщиком;
Стены в санузлах - без оштукатуривания, без шпаклевки;
б) полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мембранами по проекту;
в) полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мембранами и гидроизоляцией по проекту;
г) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), отштукатурены от заштукатуривания;
Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влияет на соблюдение качества передаваемой квартиры и увеличение общего полезного объема (площади) квартиры;
Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является нарушением, позволяющим к ухудшению качества Квартиры либо деланию Квартиры непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.





8

9



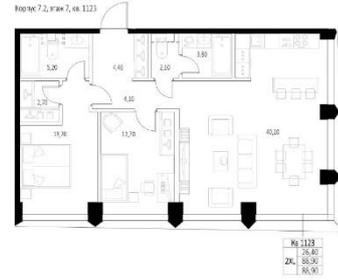
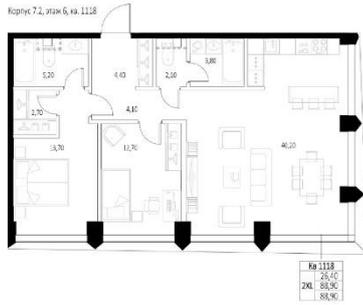
План квартиры:

*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение заливов и оконных проемов, планировка и пломба оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

10

11





* Вариант расстановки мебели предлагается Дольщику для сведения, сантехническое оборудование будет размещаться в соответствии с проектом, графически указаны предполагаемые места размещения.

12

13

Приложение № 3 к Договору № ДДУ/0002-СПИТ-04/24 От «11» апреля 2024 г.

Приложение № 3 к Договору № ДДУ/0002-СПИТ-04/24 От «11» апреля 2024 г.

Характеристика передаваемой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципального округа Левобережный, Ленинградское шоссе, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845

- Общие характеристики Объекта:**
 - Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ДПТ 7);
 - Назначение Объекта - жилье;
 - Общая площадь дома - корпус 7.2 - 9 589,10 кв.м;
 - Количество этажей - корпус 7.2 - 21;
 - Материал полов: паркетный - монолитно-железобетонный;
 - Класс энергоэффективности - А;
 - Сейсмостойкость - 5 и выше баллов;
 - В соответствии с ч. 2 ст. 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы один из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
 - Отражающая конструкция (внешняя стена) - шпательный витражный фасад;
 - Окна - панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла:
 - 1.1. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту; монолитный железобетон; несущие стены по проекту; стеновая бетонная кладка со звукоизоляцией минераловатными плитами;
 - 1.2. Неярусные перегородки между жилыми комнатами, перегородки между саунами и комнатой - не устанавливаются;
 - 1.3. Поты - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - 1.4. Водная плита - металлическая.
 - Характеристика передаваемой Квартиры:**
 - Выделены инженерные коммуникации:
 - электроснабжение - выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизированной работ с автоматическими выключателями. Квартирный электротехнический установок в жилом помещении в общей коридоре;
 - водоснабжение и горячее водоснабжение - трубы из синтетического полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконных устройств, с установленными счетчиками водополюбрения. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от вводного коллектора на этаже, являющаяся одним вводом в квартиру;
 - отопление - разводка по полу в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установочными приборами учета, устанавливаемыми приборами отапливания в торговом помещении;
 - канализация - выполнены монтаж сточных труб с отводами в зоне сауны и кухни;
 - санитарные системы;
 - противопожарные системы - предусмотрены установка пожарных извещателей и дымоуловителей, подключенных к шпательной системе оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания соответственно;
 - сетей связи - установлен кабельный шлюз, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефония посредством сети интернет;
 - вентиляция - в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (решетка для забора воздуха из фасада здания, подключение к вытяжной шахте). Для свободного проветривания в комнатах с окном предусмотрена установка открываемых створок, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
 - кондиционирование - предусмотрены закладные в стенах для прокладки фреоновых труб от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приборные внешнего блока выполняются силами собственника;
 - не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.
 - Состояние инженерных сетей в передаваемой Квартире:
 - внутриквартирные механизированные перегородки должны выполняться самостоятельно;
 - обработка сточных водоснабжения и канализации, обслуживаемых квартиру Должник выполняет самостоятельно. Поставка, замена, установка обрешетки, включение и обую площадь квартиры. Обрешетка сточков, не обслуживаемых квартиру, производится Зстройщиком;
 - поты в комнатах и коридоре - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - поты в саунах - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - полотки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатурены от загрязнений;
- Зстройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего денежного взноса (цена квартиры).
- Стороны признают и соглашаются, что Зстройщик вправе использовать как указанные материалы, так и созданные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо допускает Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.
- Работы по устройству межкомнатных перегородок, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Должник выполняет самостоятельно и за свой счет.

14

15

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, Гражданин Российской Федерации Михайлов Сергей Александрович, (ФИО полностью)

(далее - «Субъект»), свободно, в своей воле и в своем интересе даю согласие ООО «ЛЕГЕНДА» (далее - «Оператор»), на обработку моих персональных данных на следующих условиях:

Перечень моих персональных данных, на обработку которых я даю согласие: ФИО, номер телефона, адрес электронной почты (далее - «Персональные данные»).

Цель обработки моих Персональных данных - информационная деятельность Оператора в отношении направления сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых или выполняемых мероприятиях, связанных с рекламой, новостями, рассылками, проведение опросов, акций, маркетинговых и других статистических исследований.

Перечень действий (операций) или совокупности действий (операций), которые могут совершаться с Персональными данными с использованием средств автоматизации или без таковых: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Информационная деятельность Оператора требует привлечения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предоставляющих услуги по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим смежным вопросам. Привлекая указанных лиц, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечивать конфиденциальность и принимать необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. На при каких обстоятельствах такие лица не вправе осуществлять обработку персональных данных каких-либо образом, противоречащим целям, указанным в соответствующих договорах с Оператором. В частности, я даю согласие, что Оператор может привлекать к обработке персональных данных следующих третьих лиц: ООО «Колтат Солтош», ООО «Генслар», ООО «Живой сайт», ООО «СХЕМА.ЭДЖЕНСИ», АО «МШС», ООО «Смартик».

Оператор также вправе передавать мои персональные данные аффилированным с ним лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим согласием. Перечень аффилированных лиц размещен на официальном сайте Оператора в разделе «Юридическая информация».

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

Субъект вправе отозвать свое согласие посредством направления Оператору письменного заявления по адресу: 196210, г. Санкт-Петербург, улица Стартовая, дом 8, литер А, офис 307, кабинет 1 или на следующий адрес электронной почты: info@legenda-dv.ru

В случае отзыва Субъектом согласия Оператор обязуется прекратить обработку Персональных данных и уничтожить Персональные данные в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления указанного отзыва за исключением случаев, когда Оператор вправе продолжить обработку Персональных данных на иных законных основаниях.



Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ОГРН 1027700240813 | ИНН 7701159733
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 № 0024 от "31" июля 2017 года
из реестра Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков»**

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 7701159733
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

ИЕCoVA Ассоциативный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGPA) | Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации | Член Международного комитета по стандартизации оценки (INSC)

**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. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026
Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

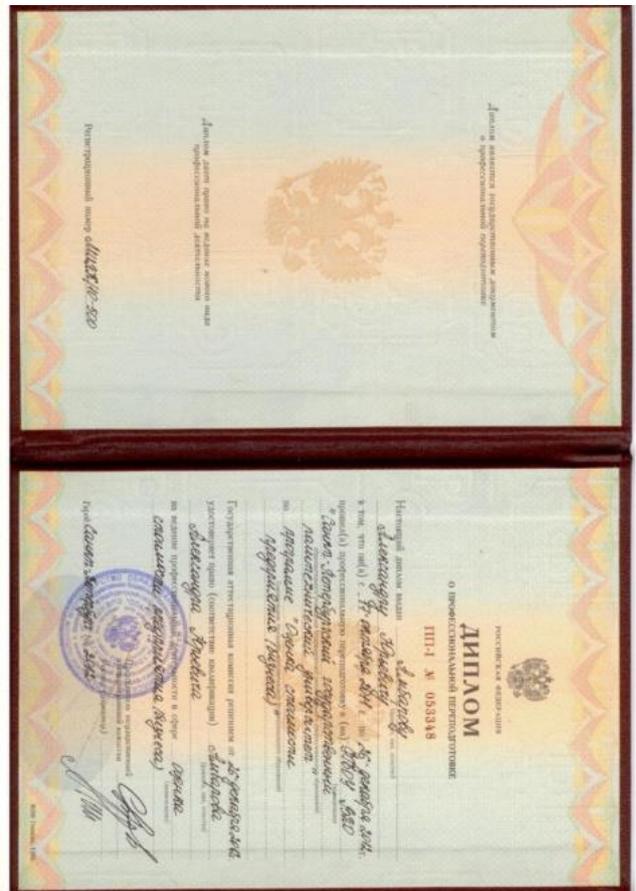
**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности
«Оценка недвижимости»
выдан Амбарову Александру Юрьевичу
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»
от « 29 » декабря 20 23 г. № 329
Директор  А.С. Бункин
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 26 г.

021824 - KA1





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г. СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«15» ноября 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г. на основании Заявления Страхователя от «15» ноября 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (итоговое (единое) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

Table with 2 columns: Field (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ) and Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «ОМ-Консалт»)

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 770767683, КПП: 997950001. Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт», ИНН: 7723779683. Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за приращение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»...

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 часов 00 минут «13» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАЯ СУММА: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

ФРАНШИЗА: Не установлена.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 20 000 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, срок уплаты до «13» декабря 2023г.

ДОПОЛНЕНИЯ: 1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (Сизаренко М.С.)

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«07» ноября 2024г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. на основании Заявления Страхователя от «07» ноября 2024г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (итоговое (единое) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

Table with 2 columns: Field (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ) and Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «ОМ-Консалт»)

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 770767683, КПП: 997950001. Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт», ИНН: 7723779683. Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за приращение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»...

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 часов 00 минут «13» декабря 2024г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2025г.

СТРАХОВАЯ СУММА: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

ФРАНШИЗА: Не установлена.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 20 000 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, срок уплаты до «13» декабря 2024г.

ДОПОЛНЕНИЯ: 1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (Сизаренко М.С.)



17306379

ПОЛИС ОБЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 78119177052/04/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» мая 2024 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование», Россия, 115160, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 75

Страхователь: Оценка - Аибров Александр Юрьевич, Дата рождения: 04.10.1967, ИНН: 790802162083, Паспорт серия номер.

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «23» ноября 2013 г. (далее - является неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет по адресу: <http://www.alfast.ru/ru/insurance/ob-obya-obshchego-ocenochikov/>

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

Осуществляя выданный (полученный) страховой полис Страхователь: - подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя; - подтверждает отсутствие сведений и заявлений об обстоятельствах, связанных с объектом страхования; - подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования; - соглашается с использованием Страхователем фамилии Страхователя в рекламе и печати Страхователя. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика.

Дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования: с 09 мая 2024 г. при условии уплаты страховой премии в срок, установленный для актива настоящего Полиса-оферты, по «29» мая 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям

Лимит ответственности: По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователем - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страхователя. Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия: 4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременно гласным в срок до «29» мая 2024 г.

Франшиза: Не установлена.

Страховой случай: В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования: Российская Федерация. По всем видам территории страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодобриемателю.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию Анастасия Ильямовна Анастасия

Копиями и справочной информацией: 9999 - бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теленор, Тинькофф, Мегабит в 8 800 333 0 999 - бесплатно для звонков по РФ в 4 400 790 09 09 - для звонков из Москвы и МО 115160, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5



Правила страхования оценщиков



Пронумеровано, прошито / скреплено печатью
139 (сто тридцать девять) 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	31.01.2025 12:55 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа