



ОТЧЕТ № 1380/24

**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: «29» ноября 2024 г.

г. Москва 2024 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1380/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от «27» ноября 2024 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Г-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1380/24 и Приложений, составленных «29» ноября 2024 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					

Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«29» ноября 2024 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «27» ноября 2024 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 «27» ноября 2024 г.- «29» ноября 2024 г.
Дата составления Отчета	«29» ноября 2024 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1380/24 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

Используемые стандарты оценки		
Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	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-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
Итого:		3303,1					1 346 376 022	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
Итого:		467,4					231 892 911	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 003 368	444 538
Итого:							1 594 272 301	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 594 272 301 (один миллиард пятьсот девяносто четыре миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:



А.Ю. Амбаров

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



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	9
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	14
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	15
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	23
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	24
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА	26
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	29
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	33
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.....	33
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	37
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	38
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	43
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	56
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	56
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	56
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	57
5.4. ВЫВОДЫ.....	57
5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	58
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	60
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	92
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	93
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	99
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	100
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	100
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	100

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					

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 - «29» ноября 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«29» ноября 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «27» ноября 2024 г. - «29» ноября 2024 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «27» ноября 2024 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»	от 01.01.2013 г.

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

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

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

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, 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-1 №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.
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 специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 1380/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 8 от «27» ноября 2024 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	«29» ноября 2024 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «27» ноября 2024 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 «27» ноября 2024 г.- «29» ноября 2024 г.
Дата составления отчета	«29» ноября 2024 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

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-СРП17-04/24					
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:					
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	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПИ7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб	Справедливая стоимость, руб.
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	17 643 609	Не использовался	Не использовался	17 643 609
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
38	161	36	15	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
39	174	36	16	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
40	187	36	17	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
41	200	36	18	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
42	213	36	19	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
43	233	36	21	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
44	246	36	22	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
45	272	36	24	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
46	285	36	25	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
47	298	36	26	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
48	311	36	27	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	17 643 609	Не использовался	Не использовался	17 643 609
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364

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.
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	17 643 609	Не использовался	Не использовался	17 643 609
Итого:		3303,1			1 346 376 022			1 346 376 022

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	43 404 358	Не использовался	Не использовался	43 404 358
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	33 893 279	Не использовался	Не использовался	33 893 279
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	43 404 358	Не использовался	Не использовался	43 404 358
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	33 893 279	Не использовался	Не использовался	33 893 279
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	43 404 358	Не использовался	Не использовался	43 404 358
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	33 893 279	Не использовался	Не использовался	33 893 279
Итого:		467,4			231 892 911			231 892 911

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	16 003 368	Не использовался	Не использовался	16 003 368
Итого:					1 594 272 301			1 594 272 301

Таблица 1.8

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПИ7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
	Итого:	3303,1					1 346 376 022	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
	Итого:	467,4					231 892 911	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 003 368	444 538
	Итого:						1 594 272 301	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 594 272 301 (один миллиард пятьсот девяносто четыре миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль (НДС не облагается)

Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

1.8. 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.

1.9 Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

1.10. 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

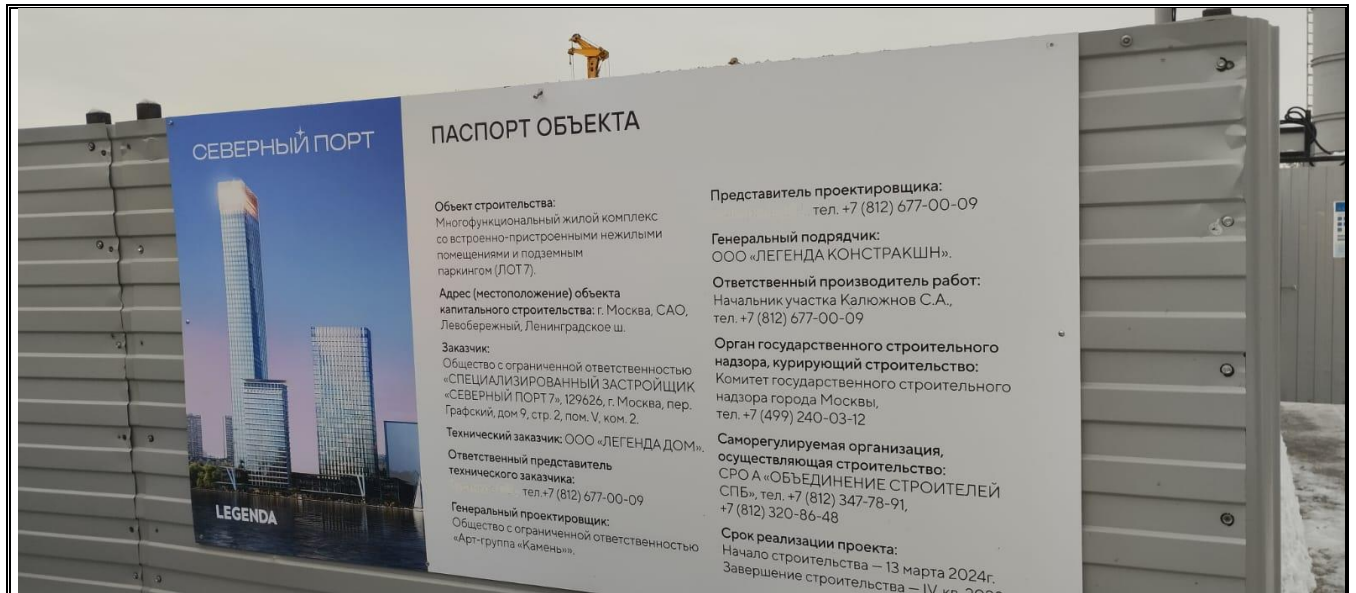
«Северный порт» – это Архитектурный проект из 11 небоскрёбов с квартирами бизнес-класса, новой пешеходной набережной, ландшафтным двором-садом с детскими и спортивными площадками, дизайнерскими лобби с консержем.

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					

№ 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:

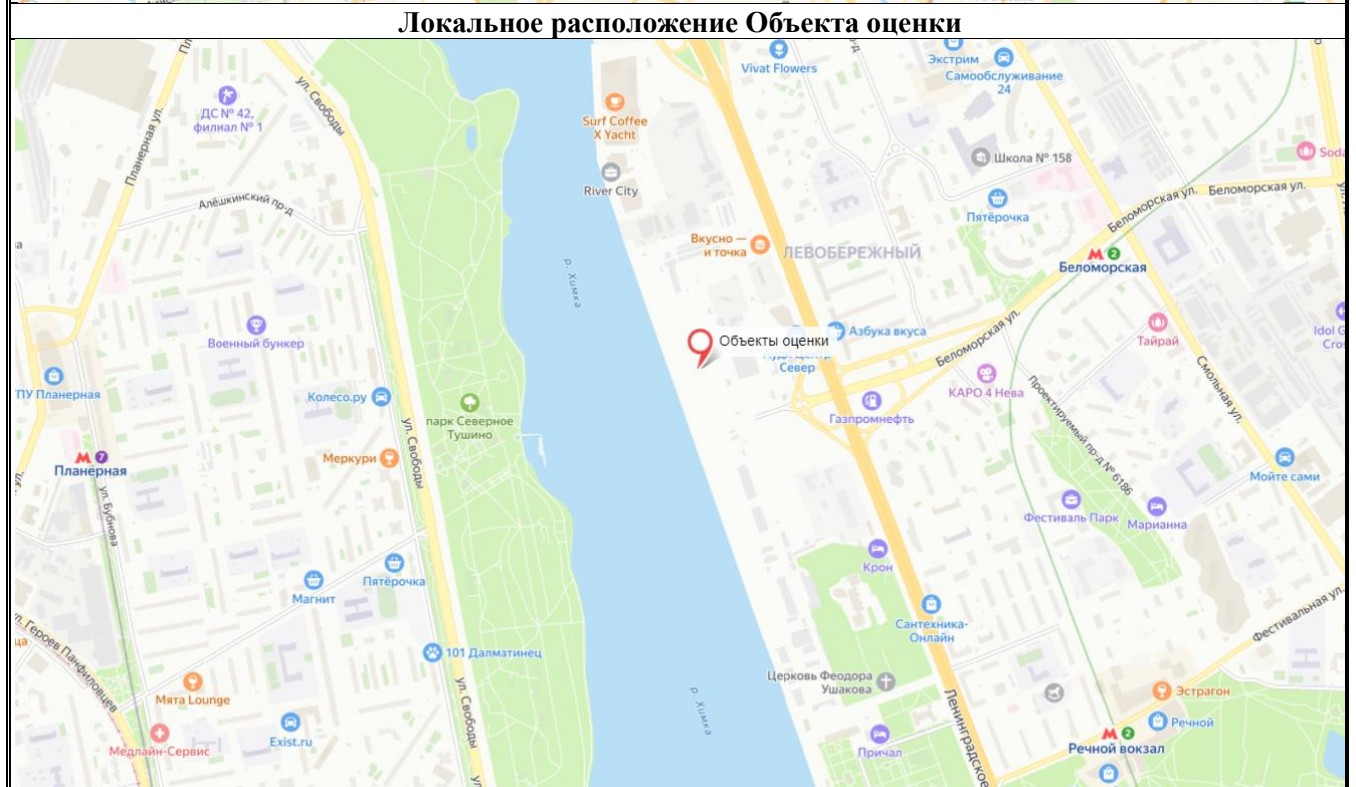
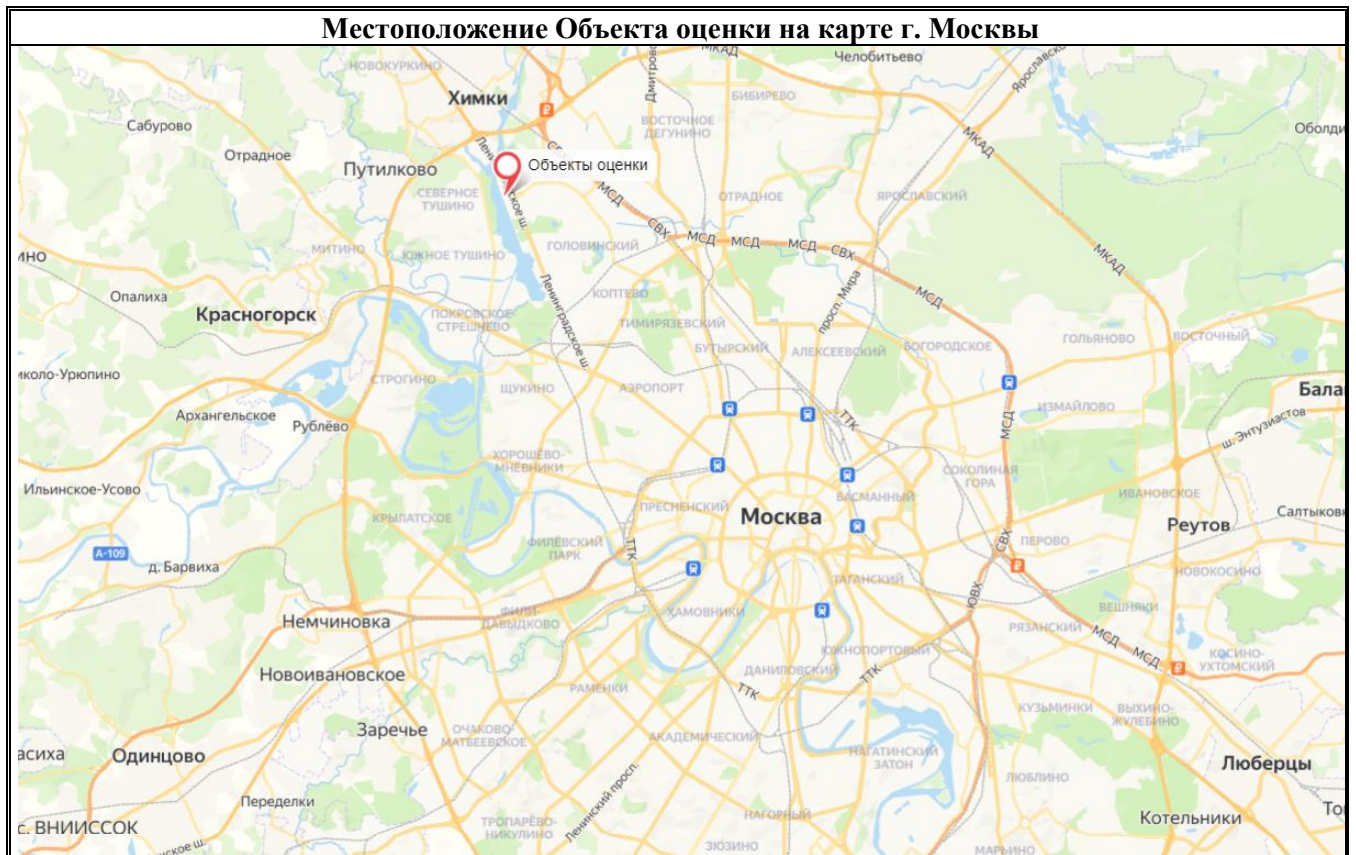
- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении 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. Октябрь 2024 год¹

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

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

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

3.1. Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил почти 50% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в октябре (вклад в рост обрабатывающего

¹

сектора +4,7 п.п.). По итогам октября выпуск комплекса увеличился на +29,5% г/г после +23,8% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +70,7% после +73,3% в сентябре. Внутри комплекса практически все отрасли в октябре улучшили свои показатели. Наибольшие темпы роста остаются в производстве компьютеров и электроники (+49,9% г/г после +31,5% г/г месяцем ранее) и прочих транспортных средств и оборудования (+44,0% г/г после +50,4% г/г). Ускорение темпов роста зафиксировано в автопроизводстве (+15,6% г/г после +5,2% г/г). В производстве электрооборудования рост на +9,3% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +21,3% г/г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

двухлетней давности – +19,3% после +21,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,6% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,5% г/г.

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

<http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

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

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_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.10.2024 г.\)](#)



S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

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

9. На высоту потолков

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

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

Источник информации: <https://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. Москвы²

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%

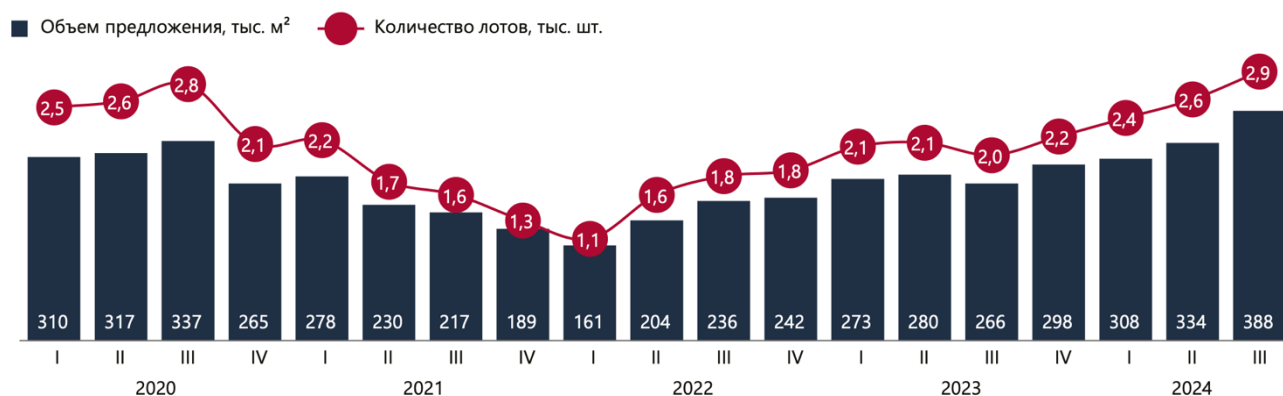
* III квартал 2024 г. / II квартал 2024 г.

** 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.

² <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

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.

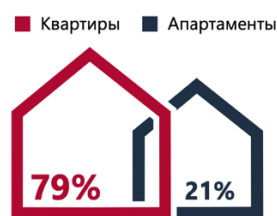
Теперь же застройщики смело выводят комплексные проекты, компенсируя непривычный для рынка масштаб наличием разнообразного предложения, в том числе эксклюзивных лотов, высококлассного сервиса от ведущих управляющих компаний, а также самодостаточного инфраструктурного наполнения, сочетающего в себе детский,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

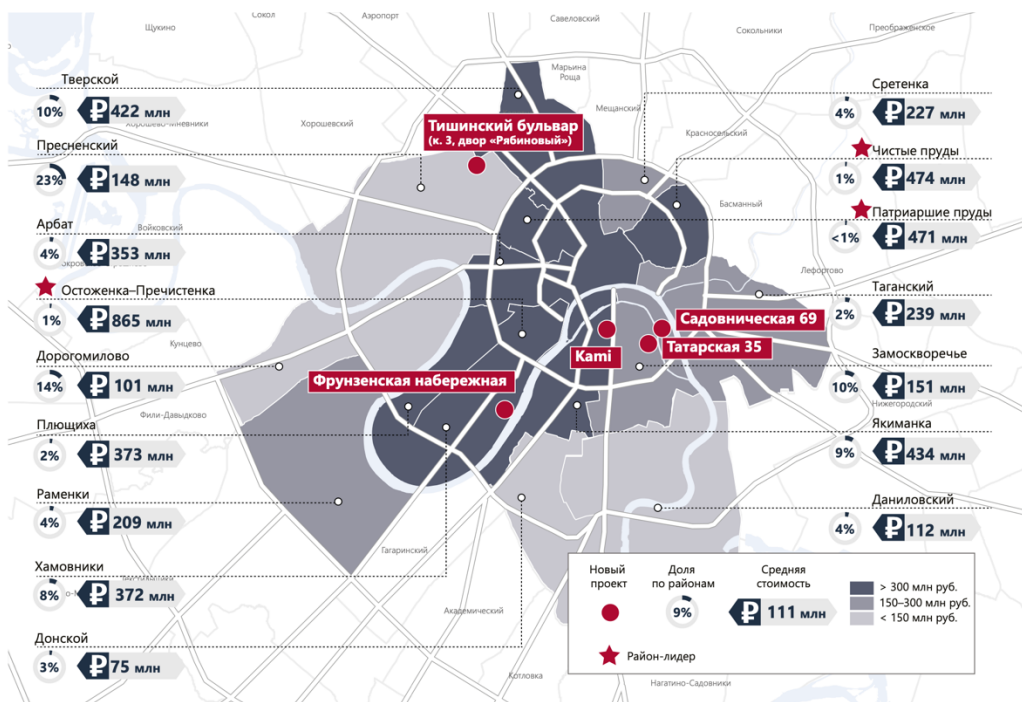
Источник: NF Group Research, 2024

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, что на 8% выше результата

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

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

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

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

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

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 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?premiseUid=c8ad1ee5-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 472 000	502 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?premiseUid=c8ad1ee5-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 290 560	496 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 348 160	498 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 405 760	500 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 463 360	502 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,4	14 450 100	491 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,4	14 214 900	483 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	36,2	17 038 800	470 685	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	36,2	17 107 200	472 575	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c8
	36,2	17 157 600	473 967	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c9
	36,2	17 527 920	484 197	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c10

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
	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-

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
				5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c9
	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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
	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

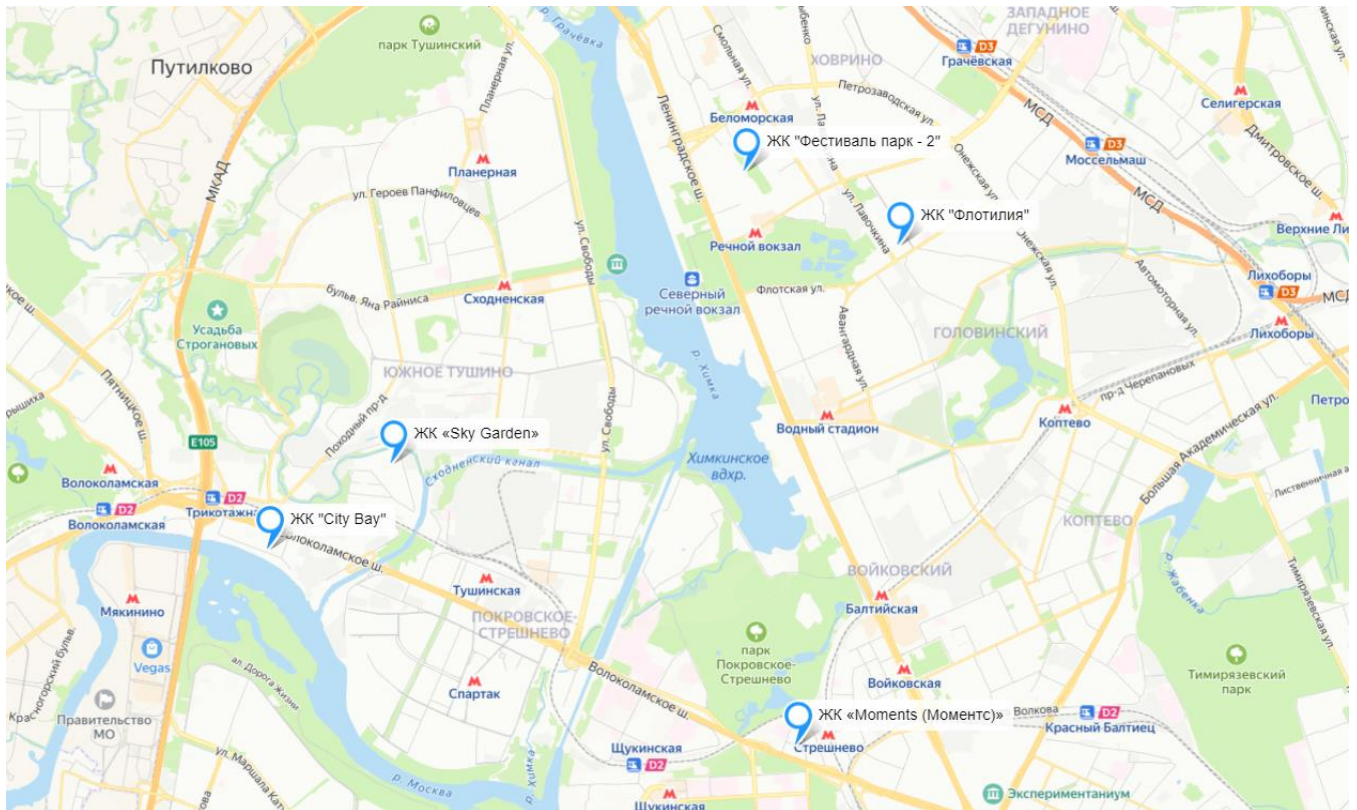







Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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

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

Примечание:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является высокой, срок экспозиции устанавливается в размере 4 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. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

Затратный подход 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 состав объекта оценки, а также на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход в настоящей оценке в полном объеме.

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

6.1. Описание объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой 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 5.3.1 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,06%	-0,06%	0,07%	-0,99%
Скорректированная цена за кв.м		391 330	425 869	371 636	430 480
Абсолютная корректировка		4,06%	4,06%	4,07%	4,99%
Коэффициент соответствия		24,63054187	24,63054187	24,57002457	20,04008016
Вес аналога		26,24%	26,24%	26,17%	21,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 598			
Рыночная стоимость, руб.		28 009 701			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	69,10	69,80	64,30

Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,04%	-0,04%	0,09%	-0,97%
Скорректированная цена за кв.м		391 408	425 955	371 710	430 567
Абсолютная корректировка		4,04%	4,04%	4,09%	4,97%
Коэффициент соответствия		24,75247525	24,75247525	24,44987775	20,12072435
Вес аналога		26,31%	26,31%	25,99%	21,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 754			
Рыночная стоимость, руб.		27 980 152			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	41,30	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/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34c2a-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.		14 720 580	22 004 640	14 840 640	14 719 680
Цена, руб. кв.м		500 700	532 800	515 300	511 100
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		480 672	511 488	494 688	490 656
Корректировка на площадь		0,27%	4,80%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		481 970	536 039	494 688	490 656
Абсолютная корректировка		4,27%	8,80%	4,00%	4,00%
Коэффициент соответствия		23,41920375	11,36363636	25	25
Вес аналога		27,62%	13,40%	29,49%	29,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 527			
Рыночная стоимость, руб.		14 271 178			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784

Корректировка на площадь		-0,06%	-0,06%	0,07%	-0,99%
Скорректированная цена за кв.м		391 330	425 869	371 636	430 480
Абсолютная корректировка		4,06%	4,06%	4,07%	4,99%
Коэффициент соответствия		24,63054187	24,63054187	24,57002457	20,04008016
Вес аналога		26,24%	26,24%	26,17%	21,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 598			
Рыночная стоимость, руб.		28 009 701			
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.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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
Объект оценки №7	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,04%	-0,04%	0,09%	-0,97%
Скорректированная цена за кв.м		391 408	425 955	371 710	430 567
Абсолютная корректировка		4,04%	4,04%	4,09%	4,97%
Коэффициент соответствия		24,75247525	24,75247525	24,44987775	20,12072435
Вес аналога		26,31%	26,31%	25,99%	21,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 754			
Рыночная стоимость, руб.		27 980 152			

Объект оценки №8	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,06%	-0,06%	0,07%	-0,99%
Скорректированная цена за кв.м		391 330	425 869	371 636	430 480
Абсолютная корректировка		4,06%	4,06%	4,07%	4,99%
Коэффициент соответствия		24,63054187	24,63054187	24,57002457	20,04008016
Вес аналога		26,24%	26,24%	26,17%	21,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 598			
Рыночная стоимость, руб.		28 009 701			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
Объект оценки №10	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900

Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,04%	-0,04%	0,09%	-0,97%
Скорректированная цена за кв.м		391 408	425 955	371 710	430 567
Абсолютная корректировка		4,04%	4,04%	4,09%	4,97%
Коэффициент соответствия		24,75247525	24,75247525	24,44987775	20,12072435
Вес аналога		26,31%	26,31%	25,99%	21,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 754			
Рыночная стоимость, руб.		27 980 152			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	41,30	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/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34c2a-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.		14 720 580	22 004 640	14 840 640	14 719 680
Цена, руб. кв.м		500 700	532 800	515 300	511 100
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		480 672	511 488	494 688	490 656
Корректировка на площадь		0,27%	4,80%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		481 970	536 039	494 688	490 656
Абсолютная корректировка		4,27%	8,80%	4,00%	4,00%
Коэффициент соответствия		23,41920375	11,36363636	25	25
Вес аналога		27,62%	13,40%	29,49%	29,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 527			
Рыночная стоимость, руб.		14 271 178			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,06%	-0,06%	0,07%	-0,99%
Скорректированная цена за кв.м		391 330	425 869	371 636	430 480
Абсолютная корректировка		4,06%	4,06%	4,07%	4,99%
Коэффициент соответствия		24,63054187	24,63054187	24,57002457	20,04008016

Вес аналога		26,24%	26,24%	26,17%	21,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 598			
Рыночная стоимость, руб.		28 009 701			
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=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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	41,30	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-

		3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34c2a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		14 720 580	22 004 640	14 840 640	14 719 680
Цена, руб. кв.м		500 700	532 800	515 300	511 100
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		480 672	511 488	494 688	490 656
Корректировка на площадь		0,27%	4,80%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		481 970	536 039	494 688	490 656
Абсолютная корректировка		4,27%	8,80%	4,00%	4,00%
Коэффициент соответствия		23,41920375	11,36363636	25	25
Вес аналога		27,62%	13,40%	29,49%	29,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 527			
Рыночная стоимость, руб.		14 271 178			
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.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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784

Корректировка на площадь		-0,06%	-0,06%	0,07%	-0,99%
Скорректированная цена за кв.м		391 330	425 869	371 636	430 480
Абсолютная корректировка		4,06%	4,06%	4,07%	4,99%
Коэффициент соответствия		24,63054187	24,63054187	24,57002457	20,04008016
Вес аналога		26,24%	26,24%	26,17%	21,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 598			
Рыночная стоимость, руб.		28 009 701			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,04%	-0,04%	0,09%	-0,97%
Скорректированная цена за кв.м		391 408	425 955	371 710	430 567
Абсолютная корректировка		4,04%	4,04%	4,09%	4,97%
Коэффициент соответствия		24,75247525	24,75247525	24,44987775	20,12072435
Вес аналога		26,31%	26,31%	25,99%	21,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 754			
Рыночная стоимость, руб.		27 980 152			
Объект оценки №19	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,06%	-0,06%	0,07%	-0,99%
Скорректированная цена за кв.м		391 330	425 869	371 636	430 480
Абсолютная корректировка		4,06%	4,06%	4,07%	4,99%
Коэффициент соответствия		24,63054187	24,63054187	24,57002457	20,04008016
Вес аналога		26,24%	26,24%	26,17%	21,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 598			

		28 009 701			
Рыночная стоимость, руб.					
Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,04%	-0,04%	0,09%	-0,97%
Скорректированная цена за кв.м		391 408	425 955	371 710	430 567
Абсолютная корректировка		4,04%	4,04%	4,09%	4,97%
Коэффициент соответствия		24,75247525	24,75247525	24,44987775	20,12072435
Вес аналога		26,31%	26,31%	25,99%	21,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 754			
Рыночная стоимость, руб.		27 980 152			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	41,30	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/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34c2a-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.		14 720 580	22 004 640	14 840 640	14 719 680
Цена, руб. кв.м		500 700	532 800	515 300	511 100
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		480 672	511 488	494 688	490 656
Корректировка на площадь		0,27%	4,80%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		481 970	536 039	494 688	490 656
Абсолютная корректировка		4,27%	8,80%	4,00%	4,00%
Коэффициент соответствия		23,41920375	11,36363636	25	25
Вес аналога		27,62%	13,40%	29,49%	29,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 527			
Рыночная стоимость, руб.		14 271 178			
Объект оценки №22	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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	a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	d2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	5dca1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,06%	-0,06%	0,07%	-0,99%
Скорректированная цена за кв.м		391 330	425 869	371 636	430 480
Абсолютная корректировка		4,06%	4,06%	4,07%	4,99%
Коэффициент соответствия		24,63054187	24,63054187	24,57002457	20,04008016
Вес аналога		26,24%	26,24%	26,17%	21,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 598			
Рыночная стоимость, руб.		28 009 701			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,04%	-0,04%	0,09%	-0,97%
Скорректированная цена за кв.м		391 408	425 955	371 710	430 567

Абсолютная корректировка		4,04%	4,04%	4,09%	4,97%
Коэффициент соответствия		24,75247525	24,75247525	24,44987775	20,12072435
Вес аналога		26,31%	26,31%	25,99%	21,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 754			
Рыночная стоимость, руб.		27 980 152			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,04%	-0,04%	0,09%	-0,97%
Скорректированная цена за кв.м		391 408	425 955	371 710	430 567
Абсолютная корректировка		4,04%	4,04%	4,09%	4,97%
Коэффициент соответствия		24,75247525	24,75247525	24,44987775	20,12072435
Вес аналога		26,31%	26,31%	25,99%	21,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 754			
Рыночная стоимость, руб.		27 980 152			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

Площадь, кв.м	28,80	29,40	41,30	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/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34c2a-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.		14 720 580	22 004 640	14 840 640	14 719 680
Цена, руб. кв.м		500 700	532 800	515 300	511 100
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		480 672	511 488	494 688	490 656
Корректировка на площадь		0,27%	4,80%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		481 970	536 039	494 688	490 656
Абсолютная корректировка		4,27%	8,80%	4,00%	4,00%
Коэффициент соответствия		23,41920375	11,36363636	25	25
Вес аналога		27,62%	13,40%	29,49%	29,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 527			
Рыночная стоимость, руб.		14 271 178			
Объект оценки №28	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,06%	-0,06%	0,07%	-0,99%
Скорректированная цена за кв.м		391 330	425 869	371 636	430 480
Абсолютная корректировка		4,06%	4,06%	4,07%	4,99%
Коэффициент соответствия		24,63054187	24,63054187	24,57002457	20,04008016
Вес аналога		26,24%	26,24%	26,17%	21,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 598			
Рыночная стоимость, руб.		28 009 701			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800

Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 264	409 467	407 546	379 008
Абсолютная корректировка		4,03%	4,03%	4,03%	4,00%
Коэффициент соответствия		24,81389578	24,81389578	24,81389578	25
Вес аналога		24,95%	24,95%	24,95%	25,14%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		392 257			
Рыночная стоимость, руб.		36 205 321			
Объект оценки №30	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,10	69,10	69,80	64,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-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.		28 184 508	30 672 108	27 002 160	29 121 470
Цена, руб. кв.м		407 880	443 880	386 850	452 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		391 565	426 125	371 376	434 784
Корректировка на площадь		-0,04%	-0,04%	0,09%	-0,97%
Скорректированная цена за кв.м		391 408	425 955	371 710	430 567
Абсолютная корректировка		4,04%	4,04%	4,09%	4,97%
Коэффициент соответствия		24,75247525	24,75247525	24,44987775	20,12072435
Вес аналога		26,31%	26,31%	25,99%	21,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		403 754			
Рыночная стоимость, руб.		27 980 152			
Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,88%	2,88%	3,90%	3,90%
Скорректированная цена за кв.м		441 577	443 553	400 253	417 329
Абсолютная корректировка		6,88%	6,88%	7,90%	7,90%
Коэффициент соответствия		14,53488372	14,53488372	12,65822785	12,65822785

Вес аналога		26,73%	26,73%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 847			
Рыночная стоимость, руб.		15 238 438			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		-0,54%	-0,54%	-0,54%	-0,56%
Скорректированная цена за кв.м		371 137	407 134	405 224	376 886
Абсолютная корректировка		4,54%	4,54%	4,54%	4,56%
Коэффициент соответствия		22,02643172	22,02643172	22,02643172	21,92982456
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,92%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		390 149			
Рыночная стоимость, руб.		37 610 364			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,88%	2,88%	3,90%	3,90%
Скорректированная цена за кв.м		441 577	443 553	400 253	417 329
Абсолютная корректировка		6,88%	6,88%	7,90%	7,90%
Коэффициент соответствия		14,53488372	14,53488372	12,65822785	12,65822785
Вес аналога		26,73%	26,73%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 847			
Рыночная стоимость, руб.		15 238 438			
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.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

		2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		-0,54%	-0,54%	-0,54%	-0,56%
Скорректированная цена за кв.м		371 137	407 134	405 224	376 886
Абсолютная корректировка		4,54%	4,54%	4,54%	4,56%
Коэффициент соответствия		22,02643172	22,02643172	22,02643172	21,92982456
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,92%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		390 149			
Рыночная стоимость, руб.		37 610 364			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		0,66%	0,66%	1,66%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		432 049	433 981	391 624	408 332
Абсолютная корректировка		4,66%	4,66%	5,66%	5,66%
Коэффициент соответствия		21,45922747	21,45922747	17,66784452	17,66784452
Вес аналога		27,42%	27,42%	22,58%	22,58%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		418 095			
Рыночная стоимость, руб.		17 643 609			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664

Корректировка на площадь		2,88%	2,88%	3,90%	3,90%
Скорректированная цена за кв.м		441 577	443 553	400 253	417 329
Абсолютная корректировка		6,88%	6,88%	7,90%	7,90%
Коэффициент соответствия		14,53488372	14,53488372	12,65822785	12,65822785
Вес аналога		26,73%	26,73%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 847			
Рыночная стоимость, руб.		15 238 438			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,88%	2,88%	3,90%	3,90%
Скорректированная цена за кв.м		441 577	443 553	400 253	417 329
Абсолютная корректировка		6,88%	6,88%	7,90%	7,90%
Коэффициент соответствия		14,53488372	14,53488372	12,65822785	12,65822785
Вес аналога		26,73%	26,73%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 847			
Рыночная стоимость, руб.		15 238 438			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			

Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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

		a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	d2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	d2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847

Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400

Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,76%	2,76%	3,78%	3,78%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	443 035	399 791	416 847
Абсолютная корректировка		6,76%	6,76%	7,78%	7,78%
Коэффициент соответствия		14,79289941	14,79289941	12,85347044	12,85347044
Вес аналога		26,75%	26,75%	23,25%	23,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 364			
Рыночная стоимость, руб.		15 349 104			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,88%	2,88%	3,90%	3,90%
Скорректированная цена за кв.м		441 577	443 553	400 253	417 329
Абсолютная корректировка		6,88%	6,88%	7,90%	7,90%
Коэффициент соответствия		14,53488372	14,53488372	12,65822785	12,65822785
Вес аналога		26,73%	26,73%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 847			
Рыночная стоимость, руб.		15 238 438			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		-0,54%	-0,54%	-0,54%	-0,56%
Скорректированная цена за кв.м		371 137	407 134	405 224	376 886
Абсолютная корректировка		4,54%	4,54%	4,54%	4,56%
Коэффициент соответствия		22,02643172	22,02643172	22,02643172	21,92982456

Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,92%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		390 149			
Рыночная стоимость, руб.		37 610 364			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		0,66%	0,66%	1,66%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		432 049	433 981	391 624	408 332
Абсолютная корректировка		4,66%	4,66%	5,66%	5,66%
Коэффициент соответствия		21,45922747	21,45922747	17,66784452	17,66784452
Вес аналога		27,42%	27,42%	22,58%	22,58%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		418 095			
Рыночная стоимость, руб.		17 643 609			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		-0,54%	-0,54%	-0,54%	-0,56%
Скорректированная цена за кв.м		371 137	407 134	405 224	376 886
Абсолютная корректировка		4,54%	4,54%	4,54%	4,56%
Коэффициент соответствия		22,02643172	22,02643172	22,02643172	21,92982456
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,92%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		390 149			
Рыночная стоимость, руб.		37 610 364			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	44,40	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

		8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		2,88%	2,88%	3,90%	3,90%
Скорректированная цена за кв.м		441 577	443 553	400 253	417 329
Абсолютная корректировка		6,88%	6,88%	7,90%	7,90%
Коэффициент соответствия		14,53488372	14,53488372	12,65822785	12,65822785
Вес аналога		26,73%	26,73%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 847			
Рыночная стоимость, руб.		15 238 438			
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.		35 954 750	39 442 000	39 257 000	36 440 040
Цена, руб. кв.м		388 700	426 400	424 400	394 800
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		373 152	409 344	407 424	379 008
Корректировка на площадь		-0,54%	-0,54%	-0,54%	-0,56%
Скорректированная цена за кв.м		371 137	407 134	405 224	376 886
Абсолютная корректировка		4,54%	4,54%	4,54%	4,56%
Коэффициент соответствия		22,02643172	22,02643172	22,02643172	21,92982456
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,92%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		390 149			
Рыночная стоимость, руб.		37 610 364			

Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	44,40	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.		19 851 240	19 940 040	19 221 312	20 041 360
Цена, руб. кв.м		447 100	449 100	401 280	418 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	431 136	385 229	401 664
Корректировка на площадь		0,66%	0,66%	1,66%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		432 049	433 981	391 624	408 332
Абсолютная корректировка		4,66%	4,66%	5,66%	5,66%
Коэффициент соответствия		21,45922747	21,45922747	17,66784452	17,66784452
Вес аналога		27,42%	27,42%	22,58%	22,58%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		418 095			
Рыночная стоимость, руб.		17 643 609			

Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		492 576	511 776	516 672	492 672
Корректировка на площадь		-2,81%	-2,81%	-3,22%	-3,22%
Скорректированная цена за кв.м		478 735	497 395	500 035	476 808
Абсолютная корректировка		6,81%	6,81%	7,22%	7,22%
Коэффициент соответствия		14,68428781	14,68428781	13,85041551	13,85041551
Вес аналога		25,73%	25,73%	24,27%	24,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		488 238			
Рыночная стоимость, руб.		43 404 358			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		492 576	511 776	516 672	492 672
Корректировка на площадь		0,85%	0,85%	0,42%	0,42%
Скорректированная цена за кв.м		496 763	516 126	518 842	494 741
Абсолютная корректировка		4,85%	4,85%	4,42%	4,42%
Коэффициент соответствия		20,6185567	20,6185567	22,62443439	22,62443439
Вес аналога		23,84%	23,84%	26,16%	26,16%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		506 626			
Рыночная стоимость, руб.		33 893 279			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120

Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		492 576	511 776	516 672	492 672
Корректировка на площадь		-2,81%	-2,81%	-3,22%	-3,22%
Скорректированная цена за кв.м		478 735	497 395	500 035	476 808
Абсолютная корректировка		6,81%	6,81%	7,22%	7,22%
Коэффициент соответствия		14,68428781	14,68428781	13,85041551	13,85041551
Вес аналога		25,73%	25,73%	24,27%	24,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		488 238			
Рыночная стоимость, руб.		43 404 358			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		492 576	511 776	516 672	492 672
Корректировка на площадь		0,85%	0,85%	0,42%	0,42%
Скорректированная цена за кв.м		496 763	516 126	518 842	494 741
Абсолютная корректировка		4,85%	4,85%	4,42%	4,42%
Коэффициент соответствия		20,6185567	20,6185567	22,62443439	22,62443439
Вес аналога		23,84%	23,84%	26,16%	26,16%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		506 626			
Рыночная стоимость, руб.		33 893 279			

Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		492 576	511 776	516 672	492 672
Корректировка на площадь		-2,81%	-2,81%	-3,22%	-3,22%
Скорректированная цена за кв.м		478 735	497 395	500 035	476 808
Абсолютная корректировка		6,81%	6,81%	7,22%	7,22%
Коэффициент соответствия		14,68428781	14,68428781	13,85041551	13,85041551
Вес аналога		25,73%	25,73%	24,27%	24,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		488 238			
Рыночная стоимость, руб.		43 404 358			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		492 576	511 776	516 672	492 672
Корректировка на площадь		0,85%	0,85%	0,42%	0,42%
Скорректированная цена за кв.м		496 763	516 126	518 842	494 741
Абсолютная корректировка		4,85%	4,85%	4,42%	4,42%
Коэффициент соответствия		20,6185567	20,6185567	22,62443439	22,62443439
Вес аналога		23,84%	23,84%	26,16%	26,16%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		506 626			
Рыночная стоимость, руб.		33 893 279			

Таблица 5.3.3 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	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 851 240	20 561 830	21 462 200	21 600 820
Цена, руб. кв.м		447 100	444 100	449 000	451 900
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		429 216	426 336	431 040	433 824
Корректировка на площадь		2,76%	3,33%	3,75%	3,75%
Скорректированная цена за кв.м		441 062	440 533	447 204	450 092
Абсолютная корректировка		6,76%	7,33%	7,75%	7,75%
Коэффициент соответствия		14,79289941	13,6425648	12,90322581	12,90322581
Вес аналога		27,27%	25,15%	23,79%	23,79%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		444 538			
Рыночная стоимость, руб.		16 003 368			

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 01.10.2024 г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92

Примечание:

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

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

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

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров 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 -4%.

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2024 г.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2024 годаКатегория: **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.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Таблица 5.3.4 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
	Итого:	3303,1					1 346 376 022	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
	Итого:	467,4					231 892 911	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 003 368	444 538
	Итого:						1 594 272 301	

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:

1 594 272 301 (один миллиард пятьсот девяносто четыре миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль (НДС не облагается)

6. 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 6.1

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	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321

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.
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	14 271 178	Не использовался	Не использовался	14 271 178
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	28 009 701	Не использовался	Не использовался	28 009 701
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	36 205 321	Не использовался	Не использовался	36 205 321
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	27 980 152	Не использовался	Не использовался	27 980 152
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	17 643 609	Не использовался	Не использовался	17 643 609
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
38	161	36	15	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
39	174	36	16	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
40	187	36	17	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
41	200	36	18	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
42	213	36	19	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
43	233	36	21	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
44	246	36	22	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
45	272	36	24	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
46	285	36	25	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
47	298	36	26	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
48	311	36	27	Корпус 7.3	15 349 104	Не использовался	Не использовался	15 349 104
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	17 643 609	Не использовался	Не использовался	17 643 609
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	15 238 438	Не использовался	Не использовался	15 238 438
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	37 610 364	Не использовался	Не использовался	37 610 364
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	17 643 609	Не использовался	Не использовался	17 643 609
	Итого:	3303,1			1 346 376 022			1 346 376 022

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	43 404 358	Не использовался	Не использовался	43 404 358
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	33 893 279	Не использовался	Не использовался	33 893 279
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	43 404 358	Не использовался	Не использовался	43 404 358
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	33 893 279	Не использовался	Не использовался	33 893 279
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	43 404 358	Не использовался	Не использовался	43 404 358
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	33 893 279	Не использовался	Не использовался	33 893 279
Итого:		467,4			231 892 911			231 892 911

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	16 003 368	Не использовался	Не использовался	16 003 368
Итого:					1 594 272 301			1 594 272 301

Таблица 6.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 271 178	495 527
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	28 009 701	403 598
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 205 321	392 257
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 980 152	403 754
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 349 104	426 364
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 238 438	426 847
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 610 364	390 149
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 643 609	418 095
	Итого:	3303,1					1 346 376 022	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	43 404 358	488 238
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 893 279	506 626
	Итого:	467,4					231 892 911	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 003 368	444 538
	Итого:						1 594 272 301	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 594 272 301 (один миллиард пятьсот девяносто четыре миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль (НДС не облагается)

7. 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

8. 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

- а. Юридическое описание оцениваемого имущества;
- б. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, 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, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Использованные аналоги

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта

28 184 508 Р
Ипотека от 33 075 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1144 12 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	36 498 620 Р
№ 1132 9 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	35 462 120 Р
№ 1122 7 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	34 771 120 Р
№ 1112 <small>эрг</small> Специальные условия на избраны	30 672 108 Р <small>34-080-120 Р</small>
№ 1102 <small>эрг</small> Специальные условия на избраны	28 184 508 Р <small>31-316-120 Р</small>

Ипотека в LEGENDA

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта

30 672 108 Р
Ипотека от 35 994 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1144 12 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	36 498 620 Р
№ 1132 9 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	35 462 120 Р
№ 1122 7 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	34 771 120 Р
№ 1112 <small>условия на избранные квартиры в проект</small>	30 672 108 Р <small>34-080-120 Р</small>
№ 1102 <small>условия на избранные квартиры в проект</small>	28 184 508 Р <small>31-316-120 Р</small>

Ипотека в LEGENDA

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

5 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Выбор квартиры Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

2 спальни, тип 2-3

64.8 S Площадь, м² Уровень комфорта

№ 874 18 этаж Корпус 7.1 64.8 м² 27 002 160 Р

27 002 160 Р Ипотека от 31 688 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Выбор квартиры Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

2 спальни, тип 2-2

64.3 S Площадь, м² Уровень комфорта

№ 628 55 этаж Корпус 7.3 64.3 м² 27 793 675 Р

29 121 470 Р Ипотека от 34 175 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе

The screenshot shows the LEGENDA real estate website interface. On the left, a floor plan is displayed with room dimensions: 13.60, 4.70, 7.60, 4.50, 25.90, and 14.20. Below the plan are buttons for 'Планировка' and 'Расположение в комплексе'. On the right, a list of apartment units is shown:

№	Этаж	Корпус	Площадь	Цена
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	39 442 000 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	37 382 025 Р
№ 913	21 этаж	Корпус 71	92.5 м²	39 257 000 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	36 796 500 Р
№ 676	4 этаж	Корпус 71	92.5 м²	35 954 750 Р

Additional information for the selected unit (№ 676):
92.5 M
Площадь, м² | Уровень комфорта
35 954 750 Р
Ипотека от 42 194 Р/мес.
Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

This screenshot shows the same website but with a specific unit highlighted. The floor plan is the same, but the dimensions are slightly different: 14.20, 5.60, 2.20, 4.70, 7.60, 4.50, 25.90, and 14.20. The unit list is updated:

№	Этаж	Корпус	Площадь	Цена
№ 957	25 этаж	Корпус 71	92.5 м²	37 927 000 Р
№ 955	24 этаж	Корпус 71	92.5 м²	37 557 775 Р
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	39 442 000 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	37 382 025 Р
№ 913	21 этаж	Корпус 71	92.5 м²	39 257 000 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	36 796 500 Р

Additional information for the selected unit (№ 941):
92.5 M
Площадь, м² | Уровень комфорта
39 442 000 Р
Ипотека от 46 286 Р/мес.
Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

3 спальни, тип 3-2
Мастер-спальня

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

39 257 000 Р
Ипотека от 46 069 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 907	25 этаж Корпус 71 92.5 м ²	37 827 000 Р
№ 955	24 этаж Корпус 71 92.5 м ²	37 557 775 Р 39-534-500 Р
№ 941	23 этаж Корпус 71 92.5 м ²	39 442 000 Р
№ 927	22 этаж Корпус 71 92.5 м ²	37 382 025 Р 39-349-500 Р
№ 913	21 этаж Корпус 71 92.5 м ²	39 257 000 Р
№ 690		36 796 500 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

3 спальни, тип 3-3

Мастер-спальня

92.3 М
Площадь, м² Уровень комфорта

36 440 040 Р
Ипотека от 42 763 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1075	33 этаж Корпус 71 92.3 м ²	40 676 610 Р
№ 1019	29 этаж Корпус 71 92.3 м ²	38 458 641 Р 40-482-780 Р
№ 977	26 этаж Корпус 71 92.3 м ²	40 205 880 Р
№ 935	23 этаж Корпус 71 92.3 м ²	39 919 750 Р
№ 670	4 этаж Корпус 71 92.3 м ²	36 440 040 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

Студия, тип 0-3

Мастер-спальня

29.4 Площадь, м² 14 720 580 Р Ипотека от 17 275 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 849 17 этаж Корпус 71 29.4 м ²	14 720 580 Р
№ 835 16 этаж Корпус 71 29.4 м ²	14 644 140 Р б. Бронь

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

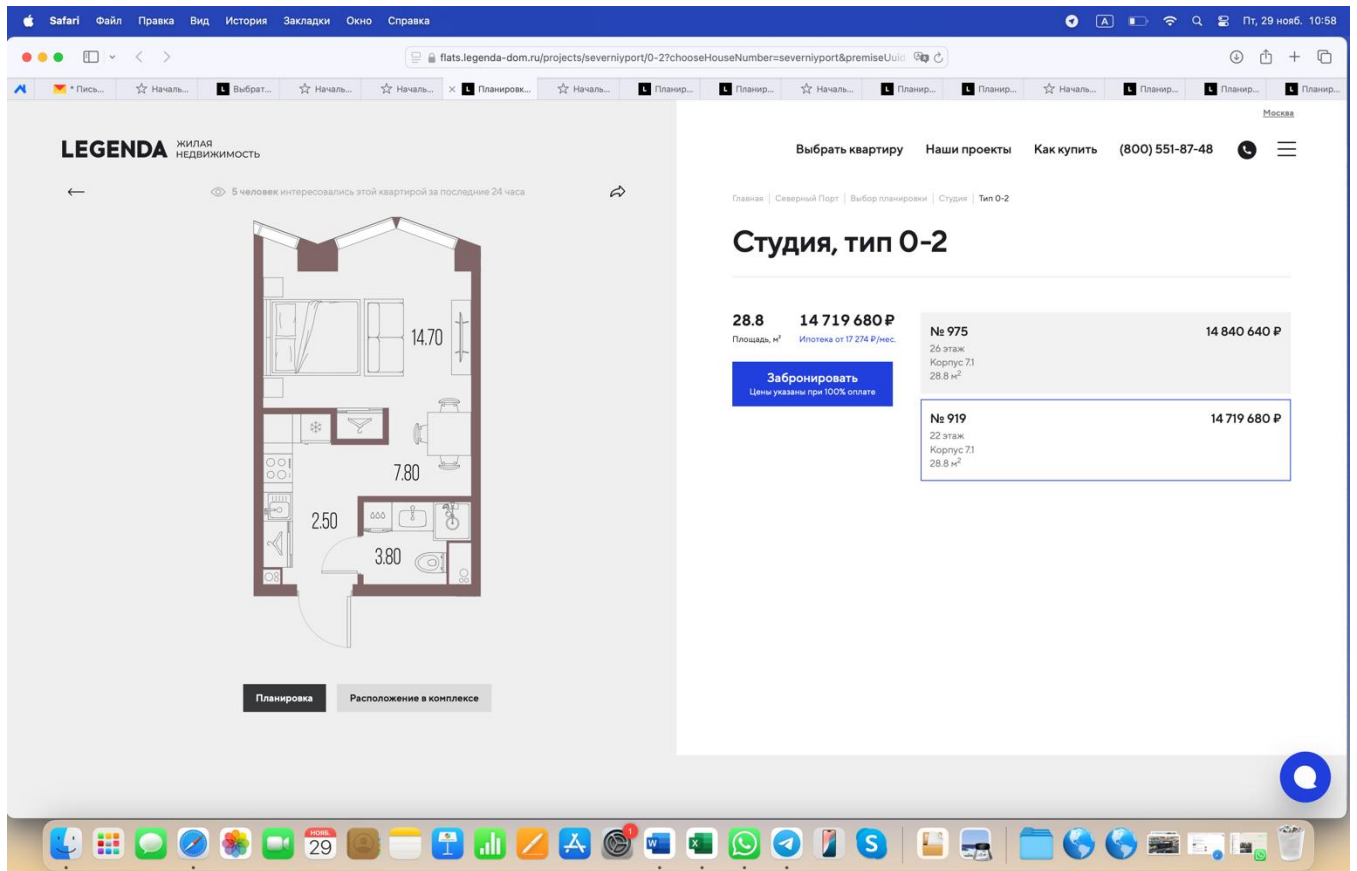
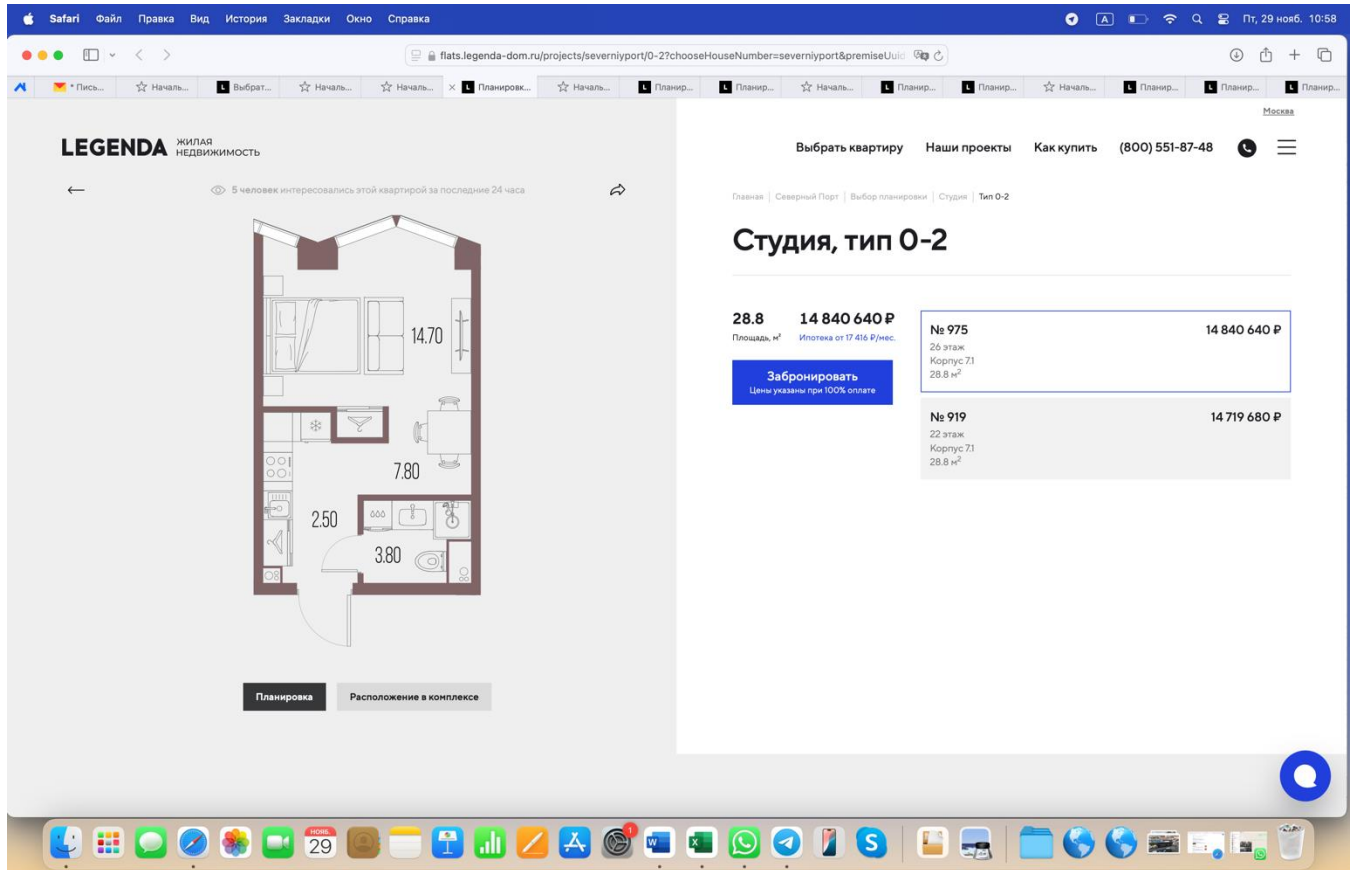
1 спальня, тип 1-4

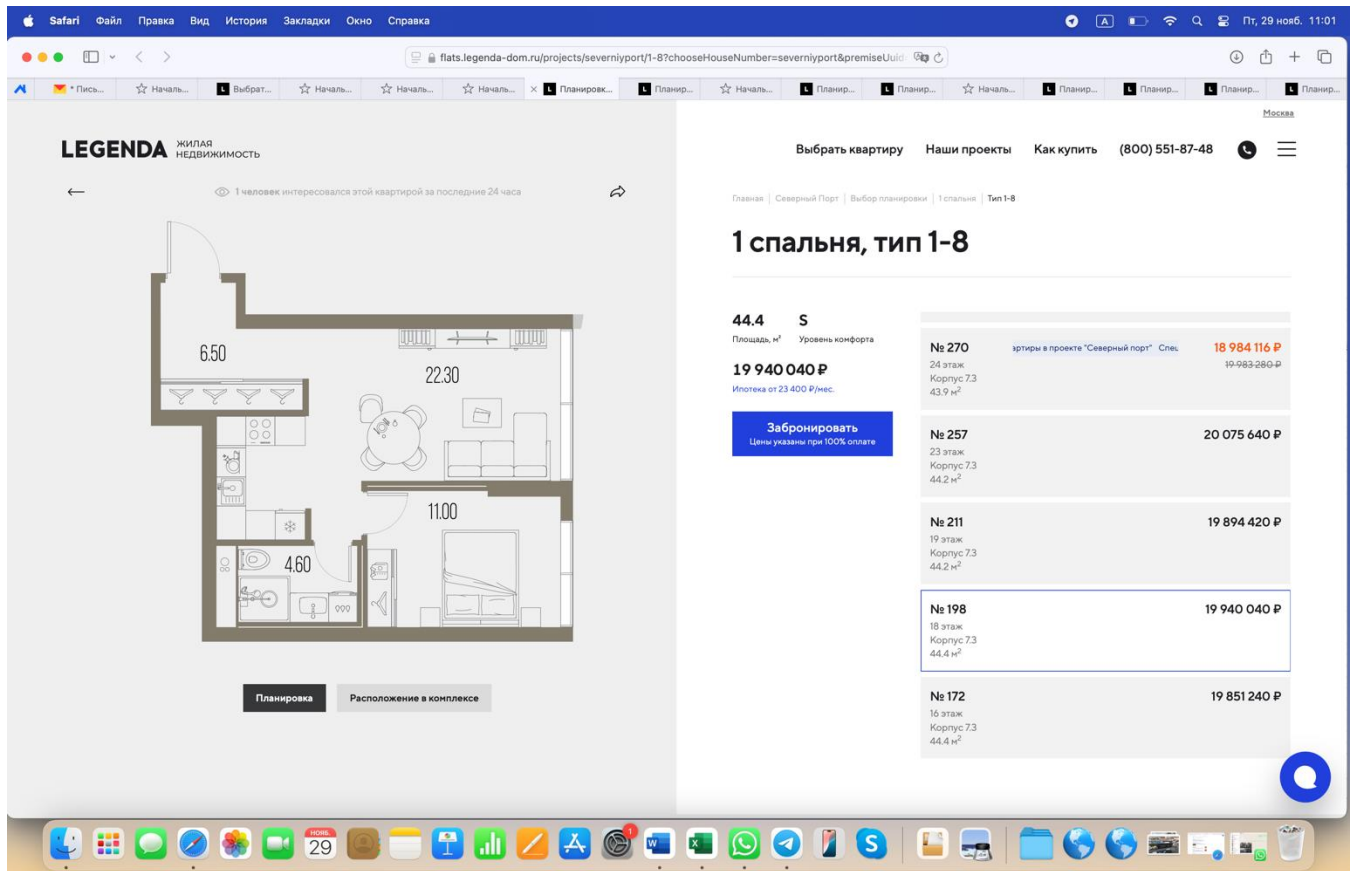
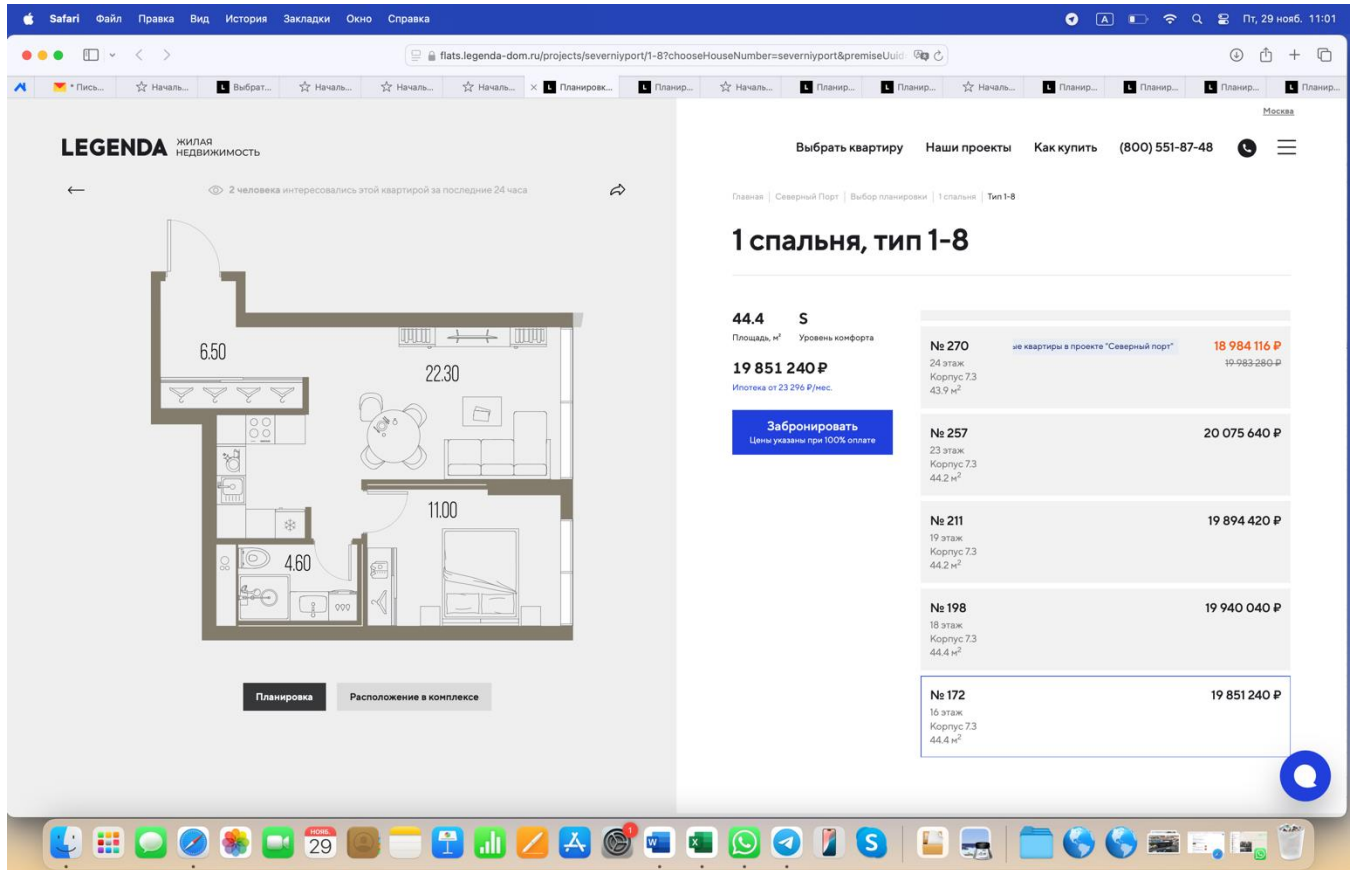
41.3 S Площадь, м² Уровень комфорта 22 004 640 Р Ипотека от 25 823 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1063 32 этаж Корпус 71 41.3 м ²	22 004 640 Р
---	--------------

Планировка Расположение в комплексе





The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing for a 1-bedroom apartment. The left side features a detailed floor plan with room dimensions: 11.50, 21.50, 3.70, 5.40, and 2.10. Below the plan are buttons for 'Планировка' and 'Расположение в комплексе'. The right side contains a list of apartment options with their respective prices and features.

№	Этаж	Корпус	Площадь	Цена
№ 889	20	71	47.9 м²	20 922 720 Р
№ 834	16	71	47.9 м²	20 750 280 Р
№ 806	14	71	47.9 м²	19 580 802 Р
№ 750	10	71	47.9 м²	19 221 312 Р
№ 722	8	71	47.9 м²	20 041 360 Р

This screenshot shows the same real estate listing page, but with a different set of apartment options. The floor plan and navigation elements remain the same, but the list of available units and their prices has changed.

№	Этаж	Корпус	Площадь	Цена
№ 889	20	71	47.9 м²	20 922 720 Р
№ 834	16	71	47.9 м²	20 750 280 Р
№ 806	14	71	47.9 м²	19 580 802 Р
№ 750	10	71	47.9 м²	19 221 312 Р
№ 722	8	71	47.9 м²	20 041 360 Р

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing for a 2-bedroom apartment. The page features a detailed floor plan on the left with room dimensions: 19.90, 14.70, 12.00, 7.80, 7.30, 3.80, 2.10, and 3.80. The right side of the page contains the following information:

- 2 спальни, тип 2-10**
- Театральная гостиная
- 71.4 М (Площадь, м², Уровень комфорта)
- 36 635 340 Р (Ипотека от 42 992 Р/мес.)
- Забронировать (Цена указана при 100% оплате)
- № 1155 (14 этаж, Корпус 72, 71.4 м²) - 38 063 340 Р
- № 1139 (10 этаж, Корпус 72, 71.4 м²) - 36 635 340 Р

This screenshot is identical to the one above, but with a different set of apartment options highlighted in the list:

- 71.4 М (Площадь, м², Уровень комфорта)
- 38 063 340 Р (Ипотека от 44 668 Р/мес.)
- Забронировать (Цена указана при 100% оплате)
- № 1155 (14 этаж, Корпус 72, 71.4 м²) - 38 063 340 Р
- № 1139 (10 этаж, Корпус 72, 71.4 м²) - 36 635 340 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта

37 189 620 Р
Ипотека от 43 643 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1164 17 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	38 226 120 Р б. Бронь
№ 1152 14 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	37 189 620 Р
№ 1144 12 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	36 498 620 Р
№ 1132 9 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	35 462 120 Р
№ 1122 7 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	34 771 120 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта

35 462 120 Р
Ипотека от 41 616 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Корпус 7.2 69.1 м ²	
№ 1152 14 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	37 189 620 Р
№ 1144 12 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	36 498 620 Р
№ 1132 9 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	35 462 120 Р
№ 1122 7 этаж Корпус 7.2 69.1 м ²	34 771 120 Р
№ 1112 5 этаж Корпус 7.2	«северный порт» Специальные усло: 30 672 108 Р 34-080-120-Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта
19 851 240 Р
Ипотека от 23 296 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 270 24 этаж Корпус 7.3 43.9 м ²	18 984 116 Р 19 983 280 Р
№ 257 23 этаж Корпус 7.3 44.2 м ²	20 075 640 Р
№ 211 19 этаж Корпус 7.3 44.2 м ²	19 894 420 Р
№ 198 18 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	19 940 040 Р
№ 172 16 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	19 851 240 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 551-87-48

1 спальня, тип 1-10

46.3 M
Площадь, м² Уровень комфорта
20 561 830 Р
Ипотека от 24 130 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 446 37 этаж Корпус 7.3 45.7 м ²	19 758 167 Р 20 795 070 Р
№ 433 36 этаж Корпус 7.3 45.7 м ²	20 775 220 Р
№ 381 32 этаж Корпус 7.3 46 м ²	19 774 250 Р 20 815 000 Р
№ 251 22 этаж Корпус 7.3 46.3 м ²	20 561 830 Р
№ 114 11 этаж	19 740 020 Р

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-11

1 спальня, тип 1-11

Мастер-спальня

47.8 М
Площадь, м² Уровень комфорта

21 462 200 Р
Ипотека от 25 187 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1071 33 этаж Корпус 71 47,8 м²	21 648 620 Р
№ 1043 31 этаж Корпус 71 47,8 м²	21 600 820 Р
№ 987 27 этаж Корпус 71 47,8 м²	21 462 200 Р

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-11

1 спальня, тип 1-11

Мастер-спальня

47.8 М
Площадь, м² Уровень комфорта

21 600 820 Р
Ипотека от 25 349 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1071 33 этаж Корпус 71 47,8 м²	21 648 620 Р
№ 1043 31 этаж Корпус 71 47,8 м²	21 600 820 Р
№ 987 27 этаж Корпус 71 47,8 м²	21 462 200 Р

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)

ДОГОВОР № ДУ0003 СРПТ 04/24
услуги в долевом строительстве

Москва

«11» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СВЕРШИЙ ПИИТЪ» ПИИТЪ» ИНН 770100889, ОГРН 11710090520, дата государственной регистрации 18.03.2021 года, наименование регистрирующего органа: Минюбрис России Федеральная налоговая служба (ИНН 77-09/0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845) (далее по тексту - «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Домашку квартиры в указанном доме (объект долевого строительства - далее по тексту Договор Квартиры, указанные в вышестоящем пункте, совместно именуемые как «Квартиры»), описание которых содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, в Домашку обязуется уступить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (сумму договора) и принять Квартиры по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Общество с ограниченной ответственностью «Гильяфф Капитал» Д.У. ИПОФ недвижимости «Гильяфф Капитал» ИНН 770100889, ОГРН 11710090520, дата государственной регистрации 18.03.2021 года, наименование регистрирующего органа: Минюбрис России Федеральная налоговая служба (ИНН 77-09/0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845) (далее по тексту - «Квартиры»), описание которых содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, в Домашку обязуется уступить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (сумму договора) и принять Квартиры по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с приложением необходимых организационных документов Минюбрис России передать Домашку квартиры в указанном доме (объект долевого строительства - далее по тексту Договор Квартиры, указанные в вышестоящем пункте, совместно именуемые как «Квартиры»), описание которых содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, в Домашку обязуется уступить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (сумму договора) и принять Квартиры по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Домашком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Домашку передаете для формирования права собственности анализе инвестиционных вложений Фонда инвестирования в указанном объекте, выносе созданных проектных документов - квартир в количестве 55 (Пятидесяти пяти) штук, общей площадью 214-ФЗ в следующей таблице характеристик:

Table with 7 columns: № в/л, Условья в номер (индекс), Площадь кв. м., Этаж, Состояние, Количество комнат, Назначение. Rows 1-27.

Table with 7 columns: №, Площадь кв. м., Этаж, Состояние, Количество комнат, Назначение. Rows 28-55.

План квартир, включенный их описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору, прилагаемый план квартир - в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Право собственности на квартиры, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает у владельцев указанных помещений с момента государственной регистрации права собственности на квартиры органами государственной регистрации недвижимости, права на недвижимые вещи (далее по тексту - зарегистрированной) при предъявлении Домашком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартиры передаются 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 следующих документов:

- Разрешение на строительство № 77-09-00143-2024 от 13.03.2024 г., выданное Комитетом государственного строительства г. Москвы (Мостройнадзор);
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3823 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09/001/004/3823-77/091/2022-11;
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3834 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09/001/004/3834-77/091/2022-11;
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3844 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09/001/004/3844-77/091/2022-11;
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3845 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09/001/004/3845-77/091/2022-11;
- Проектная декларация Объекта № 77-001833 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 314-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и в отношении помещений в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0001004:3845, размещен на сайте: nsn.don.rf.

1.6. Принадлежит денежный счет осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства в виде взносов в Фонд инвестирования в указанном объекте, выносе созданных проектных документов - квартир в количестве 55 (Пятидесяти пяти) штук, общей площадью 214-ФЗ в следующей таблице характеристик:

Договорная сумма - равняется цене Договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, является Договором на счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

Бенефициар в соответствии с положениями 214-ФЗ является Застройщик.

Счет эскроу - именуется Договором в соответствии с наименованием настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключенному для учета и обслуживания денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельцев указанного счета. Денежника в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, а также в целях исполнения обязательств Эскроу-агента.

Эскроу-агент - Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Содержание информации: ТАО Сбербанк; ИНН 77083893, ОГРН 102770012195

Место нахождения (адрес): 119997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Адрес электронной почты: E-mail: Sberbank@berbank.ru; Телефон: 8-800-707-00-70

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залож в силу закона на кредитоспособность для совершения задолженности участника и строящийся на этом участке многоквартирный дом на основании ст. 157, 154-214-ФЗ в пользу Домашку не уступаются.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектом нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Домашку 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 Домашку по настоящему Договору в качестве оплаты Цели договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Домашку.

2.1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на квартиру не обременены, в споре, под арестом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят.

2.2. Домашку обязан:

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. При этом прием-передача квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в разделе 3 настоящего Договора. При уклонении Домашку от такой досрочной передачи, настоящий договор, предусмотренный в п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Если все необходимые работы, связанные с жильем типа портя квартиры, выполняются в ней полностью (в том числе приборов учета), и общего имущества Объекта со дня подписания с Домашку 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 вложений Фонда инвестирования права собственности на квартиру.

2.2.7. Домашку не вправе проводить работы по отмене квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных вложений Фонда на квартиру не допускается работа по переустройству и реконструкции квартиры.

В случае своевременного выполнения Домашком обязательств по настоящему Договору, Застройщик имеет право направить Домашку свободный доступ в квартиру, установить собственные входные двери и замки, а также за счет Домашку привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольное вмешательство Домашку в состояние квартиры и получение информации в квартире возмещаются Домашку не подлежат. Домашку несет ответственность по возмещению Застройщику или третьим лицам убытков, причиненных самовольной переустройством или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Если все необходимые работы, связанные с жильем типа портя квартиры, выполняются в ней полностью (в том числе приборов учета), и общего имущества Объекта со дня подписания с Домашку 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 вложений Фонда инвестирования права собственности на квартиру.

2.2.9. Проектная декларация по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и в сети раскрыта по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Уступка Домашку прав собственности по Договору допускается только после уплаты ими цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном П. 5.1. При уступке прав собственности после полной оплаты цены Договора Домашку обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта

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 нормативным документам.

4.2. Комплектность и качество квартиры признаются соответствующими 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 требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, 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 % к/а в большую, так и в меньшую 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. Внес заявлений от вынесения 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, фамилии, имени, 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

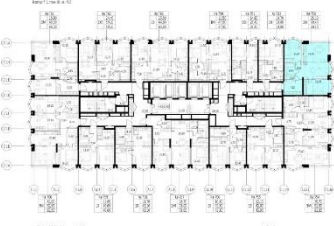
10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

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 «СВЕРЛАЙК», к/сч 30101810500000000453, БИК: 044030653,
Долящик: ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ «Квадратные метры»,
ОКРН 119774658018, ИНН 7742804380, КПП 7742801001, адрес места нахождения – почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Солнцевское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19 номер 19018, р/сч 4070181070000001817 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-СПИГ-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



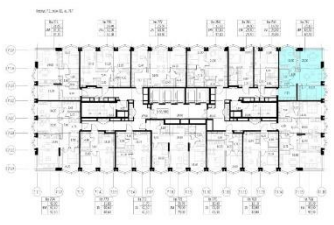
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



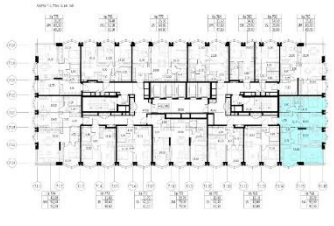
№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



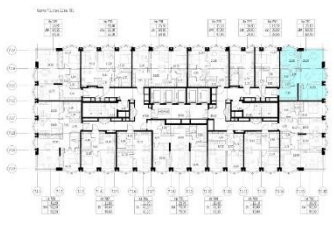
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



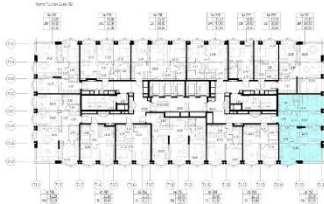
№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

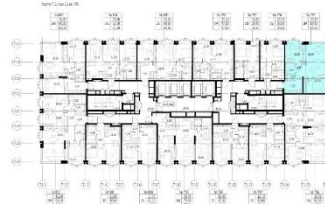


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

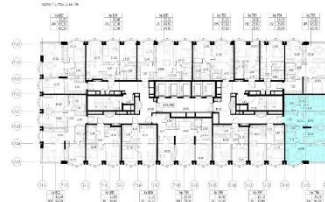


13

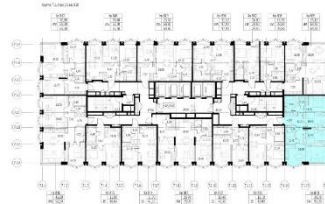
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

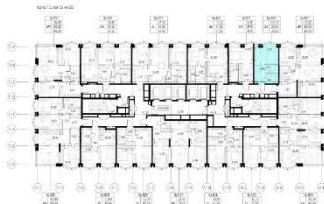


№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте

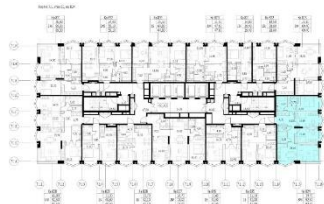


14

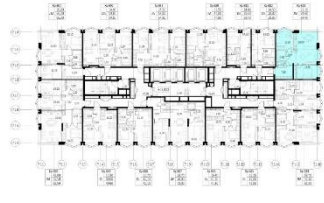
№ 822 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 824 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте

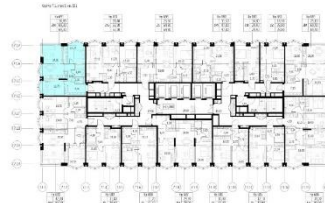


№ 683 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте

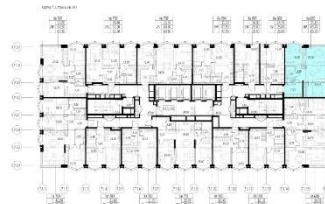


15

№ 691 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 697 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



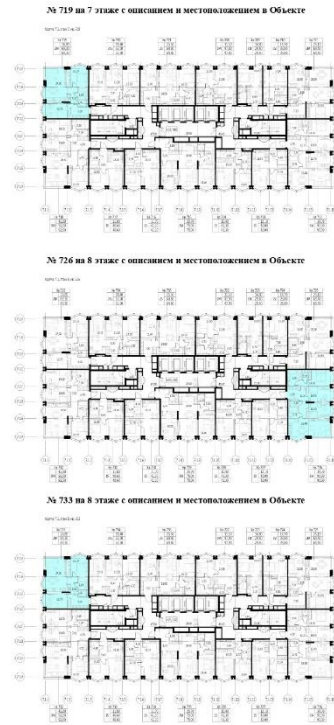
№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



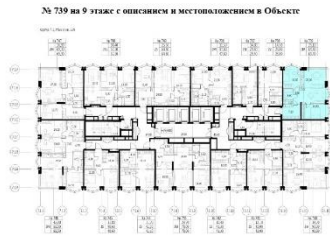
16



17



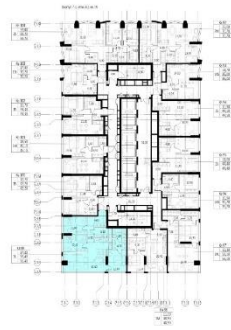
18



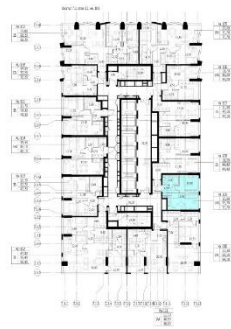
19

20

№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте

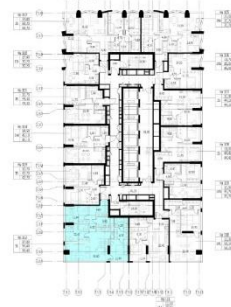


№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

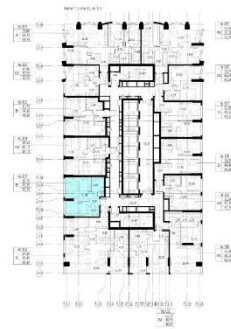


21

№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

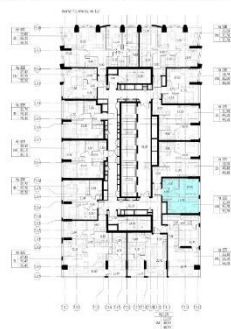


№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

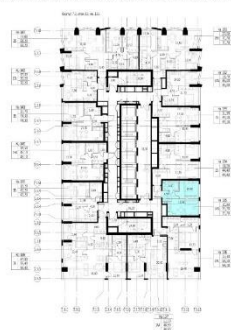


22

№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

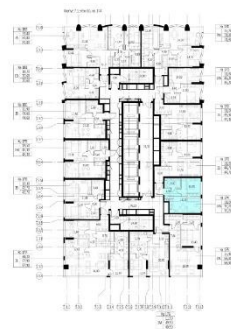


23

№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



24

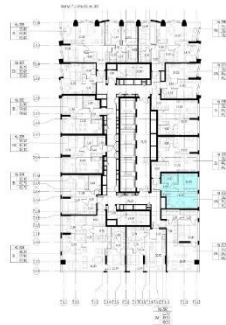
№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



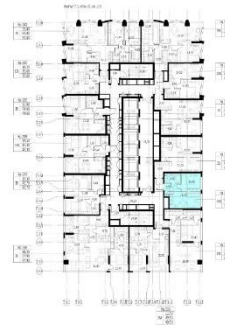
№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте



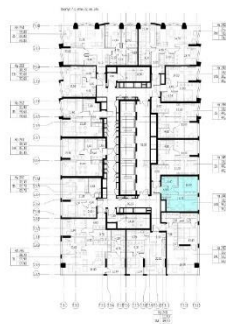
№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



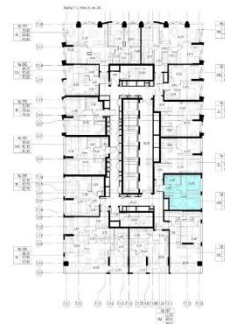
25

26

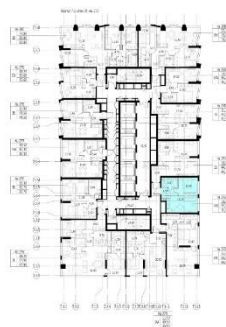
№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



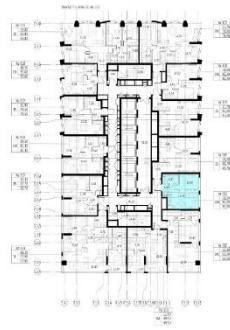
№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



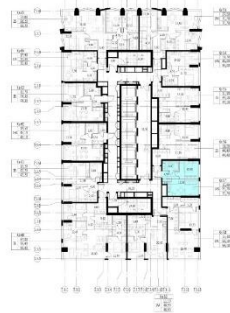
27

28

№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

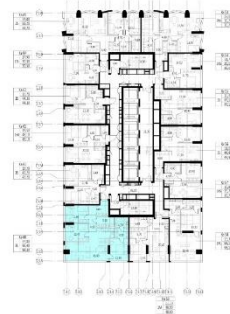


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

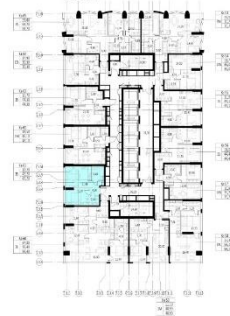


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

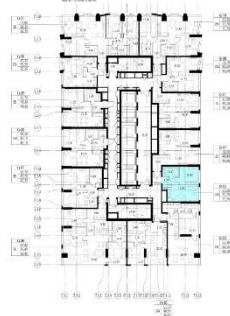


30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте

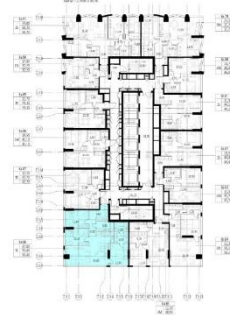


№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

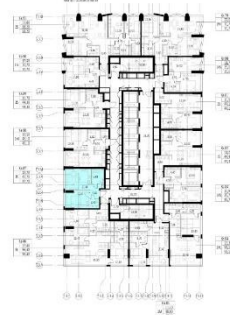


31

№ 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 всего дома. Расположение дверей и смежных помещений, акцентировано и много обозначены 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*



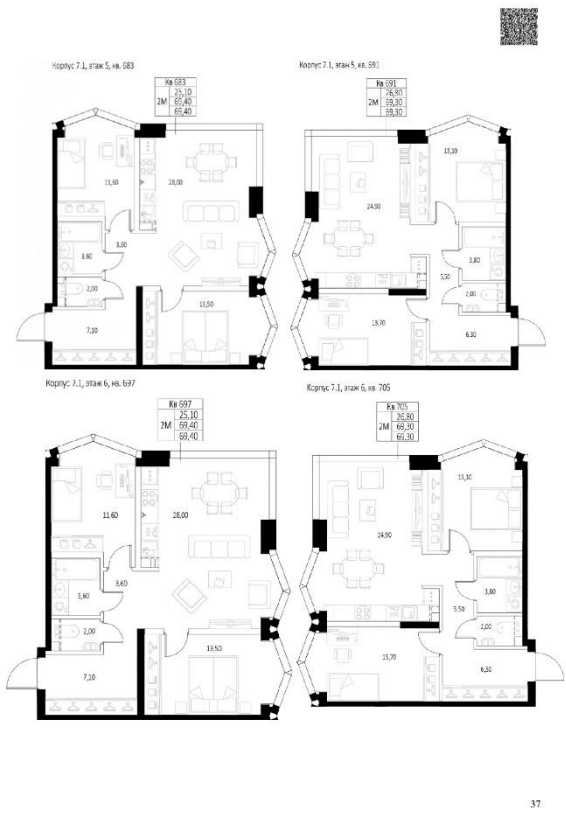
33

34



35

36



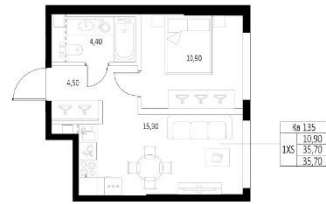
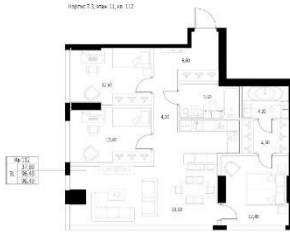
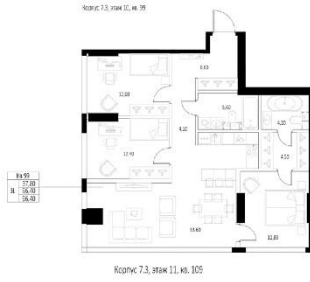
37

38



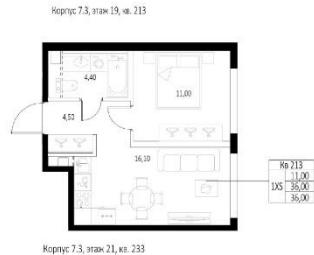
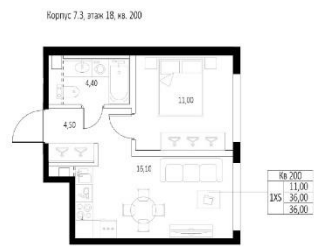
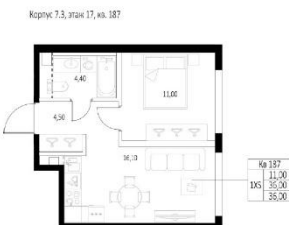
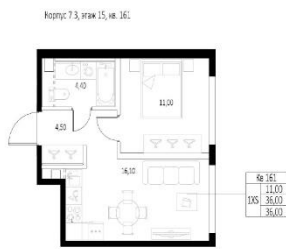
39

40



41

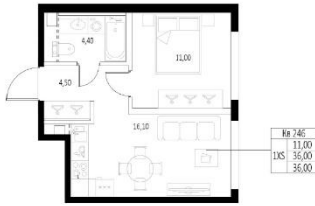
42



43

44

Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



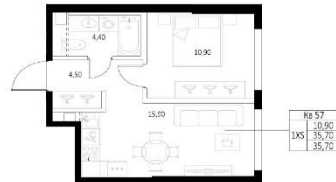
Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



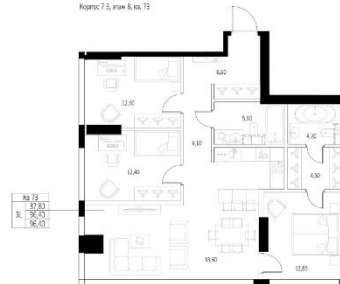
45

46

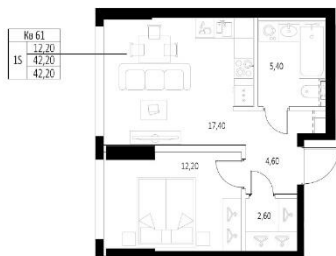
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 68



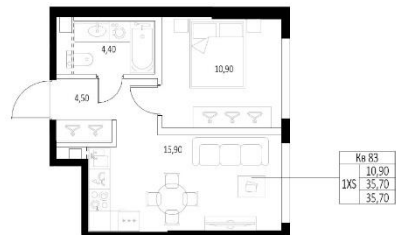
Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61

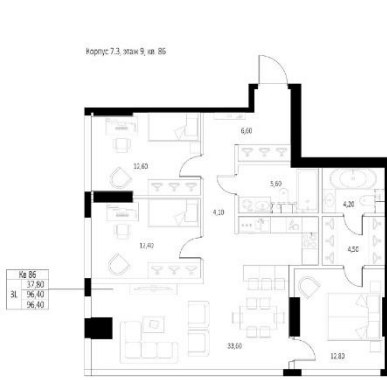


Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83

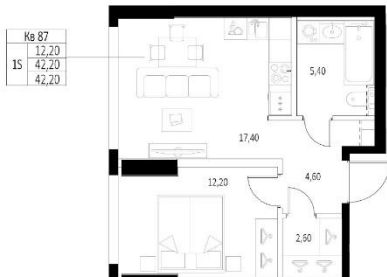


47

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

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- а) стены – оштукатурены, без шпательки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпательки, очищены от загрязнений;
- б) полы в комнатах и коридорах – стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
- в) полы в санузлах – выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
- г) потолки – во всех помещениях – железобетонная плита без штукатурки, шпательки, окраски, очищены 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 строительные материалы, превосходящие по качеству качества Квартиры либо делавшие Квартиру непригодной для использования, а не является нарушением условий Договора.

51

52

Примечание № 3
к Договору № ДДУ/9003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

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

1. Общие характеристики Объекта:
 - 1.1. Тип Объекта – Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОУТ 7);
 - 1.2. Назначение Объекта – жилье;
 - 1.3. Общая площадь дома – корпус 7.1. – 35 301,53 кв.м.; корпус 7.3. – 55 842,30 кв.м.;
 - 1.4. Количество этажей – корпус 7.1. – 36; корпус 7.3. – 60;
 - 1.5. Матрица поэтажных перекрытий – монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности – А;
 - 1.7. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов;
 - 1.8. 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;
 - 1.9. Отделочная конструкция (внешняя стена) – высокая кирпичная факад;
 - 1.10. Окна – панорамное витражное остекление с привлекательным мультифункциональным стеклом;
 - 1.11. Междуквартирные перегородки – несущие стены по проекту: монолитный железобетон; несущие стены по проекту: стеновая бетонная кладка со звукоизоляцией из перфорированных плит;
 - 1.12. Междуквартирные перегородки между жилыми комнатами – панорамное остекление из типовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными панелями из нетканого ваты;
 - 1.13. Перегородки между санузлом и комнатой – панорамное остекление из типовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными панелями из нетканого ваты;
 - 1.14. Потолки – стяжка со звукоизоляционными мероприятиями по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
 - 1.15. Входная дверь – металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

- 2.1. Выпущены инженерные коммуникации:
 - а) электроснабжение – линия электропроводов, установленная квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей – смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в жилом щите, 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, кирпичных стен, каркасных перегородок;
 - б) холодная и горячая водоснабжение – трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разводки до оконных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от общего коллектора до каждой жилой зоны выполнена в стяжке пола;
 - в) отопление – разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от общего коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами и сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полиэтилена выполнена для каждой комнаты;
 - г) в квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отопления с термостатами с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
 - д) канализация – выводящий стояк труб с отводом в зоне санузла и кухни;
 - е) слаботочные системы:
 - а) противопожарная система – предусмотрены установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подсоединенных в шлейфы/линии оповещения в систему централизованной системы управления звуковой сигнализацией;
 - б) сети связи – установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационного сети (интернет), IP-телефония посредством сети интернет, IP-домофонии;
 - в) выполнена прокладка кабелей до оконных 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, кирпичных стен, каркасных перегородок;
 - г) слаботочный щит, с установочным оборудованием в соответствии с проектом, предусмотрена прокладка проводов управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
 - заплата от протечек;
 - управление электроприборами квартиры (мастер-застава);
 - управление отоплением;
 - е) вентиляция – в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окнами предусмотрена установка оконных створок, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего климатического узла;
 - ж) кондиционирование – предусмотрена прокладка фреоновых проводов 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.

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 проведения иных видов маркетинговых, рекламных, новостных рассылки, 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 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 каким-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 «Котлач Соловьев», ООО «Селсмар», ООО «Живой сайт», ООО «СХЕМА.ЭДЖЕНСИ», АО «МНЦ», 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 «Политика приватности».

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

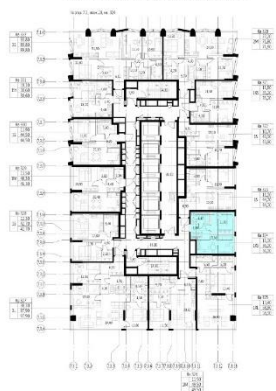
Субъект вправе отозвать свое согласие посредством направления Оператору письменного заявления по адресу: 196210, г. Санкт-Петербург, улица Стартовая, дом 8, литер А, офис 307, кабинет 1 или на следующий адрес электронной почты: info@legenda-dv.ru

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

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

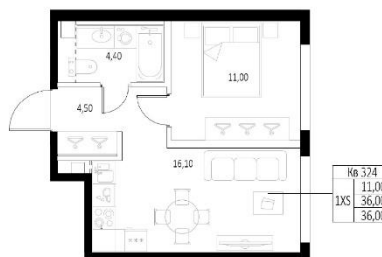
Приложение № 2
к Договору № ДДУ-0665-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

План квартиры
№ 324 на 28 этаже Корпуса 7.3
с описанием ее местоположения в Объекте*



Детальный план квартиры*
№ 324 на 28 этаже Корпуса 7.3

Коллус 7.3, этаж 28, кв. 324



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

*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверей и оконных проемов, инженерного 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.

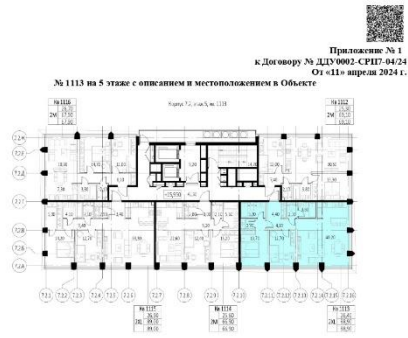
Приложение № 3
к Договору № ДДУ-0665-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

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, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845

- 1. Общие характеристики Объекта:
1.1. Тип объекта - Многоквартирный 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 полов/входных перегородок - монолитно-железобетонный;
1.6. Класс энергонеэффективности - А;
1.7. Состоятельность - 5-8 months;
1.8. 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 одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - известняк/выпуклый фасад;
1.10. Стены - перегородки и внешние ограждения с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межквартирные перегородки - внешние стены по проекту, монолитный железобетон, железные стены по проекту; стеновой бетонной кладке со звукоизоляцией/материалами плитам;
1.12. Неисущие перегородки между жилыми комнатами - полимерной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией/материалами плитам на перегородочной ленте;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - полимерной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией/материалами плитам из перегородочной ленте;
1.14. Потолки - стелаж со звукоизоляционной мембраной по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входные двери - металлическая.

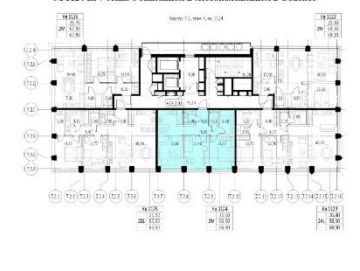
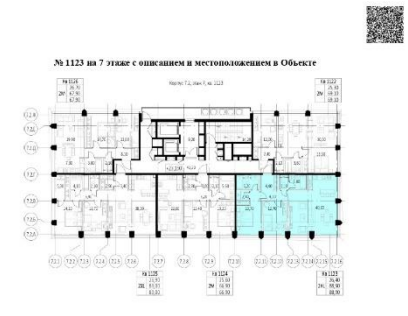
- 2. Характеристика передаваемой Квартиры:
2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение - замена электропроводки, установка квартирного электрощита с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электрощитов 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 разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодной и горячей водоснабжения от водного коллектора до каждой мойки зоны вывешены в стяжке пола;
в) отопление - разводка в стяжку пола в соответствии с проектом, от жилого коллектора с установленными 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 термомеханическим сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
г) канализация - выполнено монтаж стеновых труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
д) сантехнические системы:
- прочисточно-очистительные системы - предусмотрено установка пожарных гидрантов и громкоговорителей, подкалочных и шиферных/линейных опознавательных систем дождевой канализации, опознавательных и управляющих звуковых знаков;
- сети связи - установлен кабельный штит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информативной сети (интернет), IP-телефон пострахотом 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;
Служебный штит - с установленными вертикальными контроллерами для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
- защита от протечек;
- управление электромеханическим квартиром (лифтер-кнопка);
- управление отоплением;
е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с оконной продуваемой решеткой, интегрированной 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 - штукатурка, без шпательки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпательки, отштукатурены от заштукатуренных;
Обработка стеновых, горизонтальных, вертикальных и наклонных поверхностей, отделочных работ, дощатый пол выполнен самостоятельно. Плиточная, мозаичная облицовка, включая в общую площадь квартиры. Обработка стеновых, не отделанных поверхностей, производится застройщиком;
Стены в санузлах - без штукатурки, без шпательки;
б) полы в комнатах и коридорах - стелаж пола со звукоизоляционной мембраной по проекту;
в) полы в санузлах - выравнивающий стелаж пола со звукоизоляционной мембраной и гидроизоляцией по проекту;
г) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпательки, окраски), отштукатурены от заштукатуренных;
Застройщик 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 долговечного класса (поэта квартиры).
Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, являющимся к ухудшению качества Квартиры либо делаются Квартиры непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.



8

9



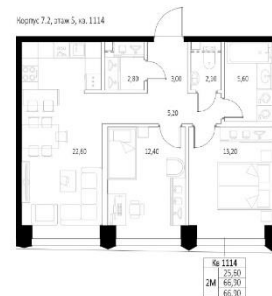
План квартиры:

*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение широты и онойки проемов, планировочного 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.

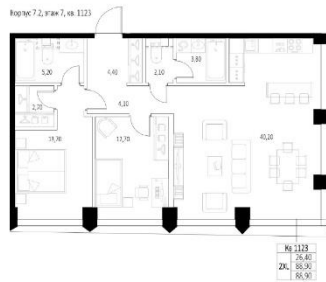
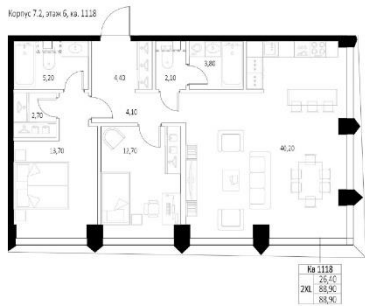
10

Приложение № 2
к Договору № ДДУ0002-СРПГ-04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальный План квартиры*



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 постройки паркинга - монолитно-железобетонный;
 - Класс энергоэффективности - А;
 - Сейсмостойкость - 5 и менее 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:
 - 1.1.1. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту; монолитный железобетон; несущие стены по проекту; стеновая бетонная кладка со звукоизоляцией минераловатными плитами;
 - 1.1.2. Неярусные перегородки между жилыми комнатами, перегородки между саунами и комнатой - не устанавливаются;
 - 1.1.3. Потолки - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - 1.1.4. Водная плита - металлическая.
- Характеристики 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 квартире;
 - 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 общим вводом в квартиру;
 - отопление - разводка по полу в соответствии с проектом, от стоякового коллектора с установочными приборами учета, устанавливаемыми приборами отапливания в торговом помещении;
 - канализация - выполнены монтаж стояков труб с отводами в зоне сауны и кухни;
 - санитарные системы;
 - противопожарные системы - предусмотрены установка пожарных извещателей и дымоуловителей, подключенных в шпательный или оштукатуренная система пожарной сигнализации, оштукатуренная и окрашенная выходящей за пределы помещения; - сеть связи - установлен кабельный щит, 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 на фасад здания, подключение к вытяжной шахте). Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена установка открывающей створки, 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 приобретение внешнего блока выполняется силами собственника;
 - не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.
 - Состояние инженерии сети в передаваемой Квартире:
 - внутриквартирные межкомнатные перегородки должны выполняться самостоятельно;
 - обработка стыков водопровода, горячего и холодного водоснабжения, обслуживаемых квартирой Должник выполняет самостоятельно. Покладка, выполняемая обрестками, включены в общую площадь квартиры. Обработка стыков, не обслуживаемых квартирой, производится застройщиком;
 - потолки в комнатах и коридорах - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - потолки в саунах - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - потолки во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатуренная от загрязнений;
 - застройщик 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).
 - Стены, двери и окна, оговоренные, что застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо допусками Квартиры 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

**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 ими выставок, мероприятий, сделок (реклама, новости, 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 по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим смежным вопросам. Привлекая указанных лиц, Оператор заключает с ними договоры, обязывая их обеспечивать конфиденциальность и принимать необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. Ни 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 привлекать к обработке персональных данных следующих третьих лиц: ООО «Солотра», ООО «Генслар», ООО «Живой сайт», ООО «СХЕМА.ЭДЖЕНСИ», АО «МШЦ», 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 по следующему адресу электронной почты: info@legends-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.


15

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

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

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению
Амбарова Александра Юрьевича
о том, что Амбаров Александр Юрьевич
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным
номером 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



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
138 (сто тридцать восемь) листов

Печать/подпись

