



ОТЧЕТ № 410/25

**об оценке справедливой стоимости
имущественных прав на объекты
долевого строительства, по
строительному адресу:**

**г. Москва, САО, Ленинградское ш.,
кадастровый номер: 77:09:0001004:3823,
77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844,
77:09:0001004:3845**

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

г. Москва 2025 г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 410/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 13 от «25» марта 2025 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 410/25 и Приложений, составленных «31» марта 2025 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки					
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
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1
	17	683	69,4	5	Корпус 7.1
	18	691	69,3	5	Корпус 7.1
	19	697	69,4	6	Корпус 7.1
	20	705	69,3	6	Корпус 7.1
	21	710	28,8	7	Корпус 7.1
	22	711	69,4	7	Корпус 7.1
	23	712	92,3	7	Корпус 7.1
	24	719	69,3	7	Корпус 7.1
	25	726	92,3	8	Корпус 7.1
	26	733	69,3	8	Корпус 7.1
	27	738	28,8	9	Корпус 7.1
	студия (однокомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	студия (однокомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)				
	с двумя спальнями (двухкомнатная 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, CAO, 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	«31» марта 2025 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «31» марта 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «25» марта 2025 г.- «31» марта 2025 г.
Дата составления Отчета	«31» марта 2025 г.
Порядковый номер Отчета	№ 410/25 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

Используемые стандарты оценки		
Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	От 01.01.2013 г.

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00

91309b99-b10f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 5 из 141



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
	Итого:	3303,1					1 465 259 412

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
	Итого:	467,4					228 583 875

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 680 816
	Итого:						1 710 524 103

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 710 524 103 (один миллиард семьсот десять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи сто три) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 **А.Ю. Амбаров**

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



М.С. Сидоренко

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00
91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2
Страница 6 из 141

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	12
1.4. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, НО ОТРАЖАЮТ ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ФАКТОВ, ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗ ИМЕЮЩЕЙСЯ У ОЦЕНЩИКА ИНФОРМАЦИИ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ).....	12
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. N 200, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	12
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
1.9. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	21
1.11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
1.12. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	22
1.13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	25
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	27
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ, КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.	31
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	35
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	41
3.5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	53
5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	53
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	53
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	54
5.4 Выводы.....	54
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	56
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	58
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	94
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	95
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	100
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	101
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	101
Приложения.....	101



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

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)

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00

91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 8 из 141



	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 (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве					
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»					
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав					

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00
91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 9 из 141

Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Данные не предоставлены
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки справедливой стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «31» марта 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«31» марта 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «25» марта 2025 г. - «31» марта 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «27» марта 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа



Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: www.sforoo.ru.

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

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

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

Отсутствуют.

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

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



9. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с заданием на оценку.
10. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.6. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

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

1.7. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50044/24 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2024 г. Период действия с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г. Страховая сумма - 5 млн руб. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору № 93/23/134/982 от 15.11.2023 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2023 г. до 12.12.2024 г., а также в соответствии с полисом страхования к договору №114/24/134/982 от «07» ноября 2024 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2024 г. до 12.12.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

1.8. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 410/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 13 от «25» марта 2025 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«31» марта 2025 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «27» марта 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «25» марта 2025 г.- «31» марта 2025 г.
Дата составления отчета	«31» марта 2025 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.9. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

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

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00

91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 14 из 141



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

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00
91309b99-b10f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 15 из 141

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

Таблица 1.7

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	18 987 257	Не использовался	Не использовался	18 987 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
38	161	36	15	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
39	174	36	16	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
40	187	36	17	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
41	200	36	18	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
42	213	36	19	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
43	233	36	21	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
44	246	36	22	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
45	272	36	24	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
46	285	36	25	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
47	298	36	26	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
48	311	36	27	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	18 987 257	Не использовался	Не использовался	18 987 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	18 987 257	Не использовался	Не использовался	18 987 257
Итого:		3303,1			1 465 259 412			1 465 259 412

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	42 885 182	Не использовался	Не использовался	42 885 182
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	33 309 443	Не использовался	Не использовался	33 309 443
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	42 885 182	Не использовался	Не использовался	42 885 182
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	33 309 443	Не использовался	Не использовался	33 309 443
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	42 885 182	Не использовался	Не использовался	42 885 182
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	33 309 443	Не использовался	Не использовался	33 309 443
Итого:		467,4			228 583 875			228 583 875

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	16 680 816	Не использовался	Не использовался	16 680 816
Итого:					1 710 524 103			1 710 524 103

Таблица 1.8

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00

91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 18 из 141

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00

91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 19 из 141



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
	Итого:	3303,1					1 465 259 412

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
	Итого:	467,4					228 583 875

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 680 816
	Итого:						1 710 524 103

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 710 524 103 (один миллиард семьсот десять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи сто три) рубля (НДС не облагается)



Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.10. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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



возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

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

1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

1.12. Классификация основных средств

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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



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

Информация, использованная в расчетах:

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)

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



Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00
91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 25 из 141



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-СПП7-04/24					
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-СПП7-04/24					

№ 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.

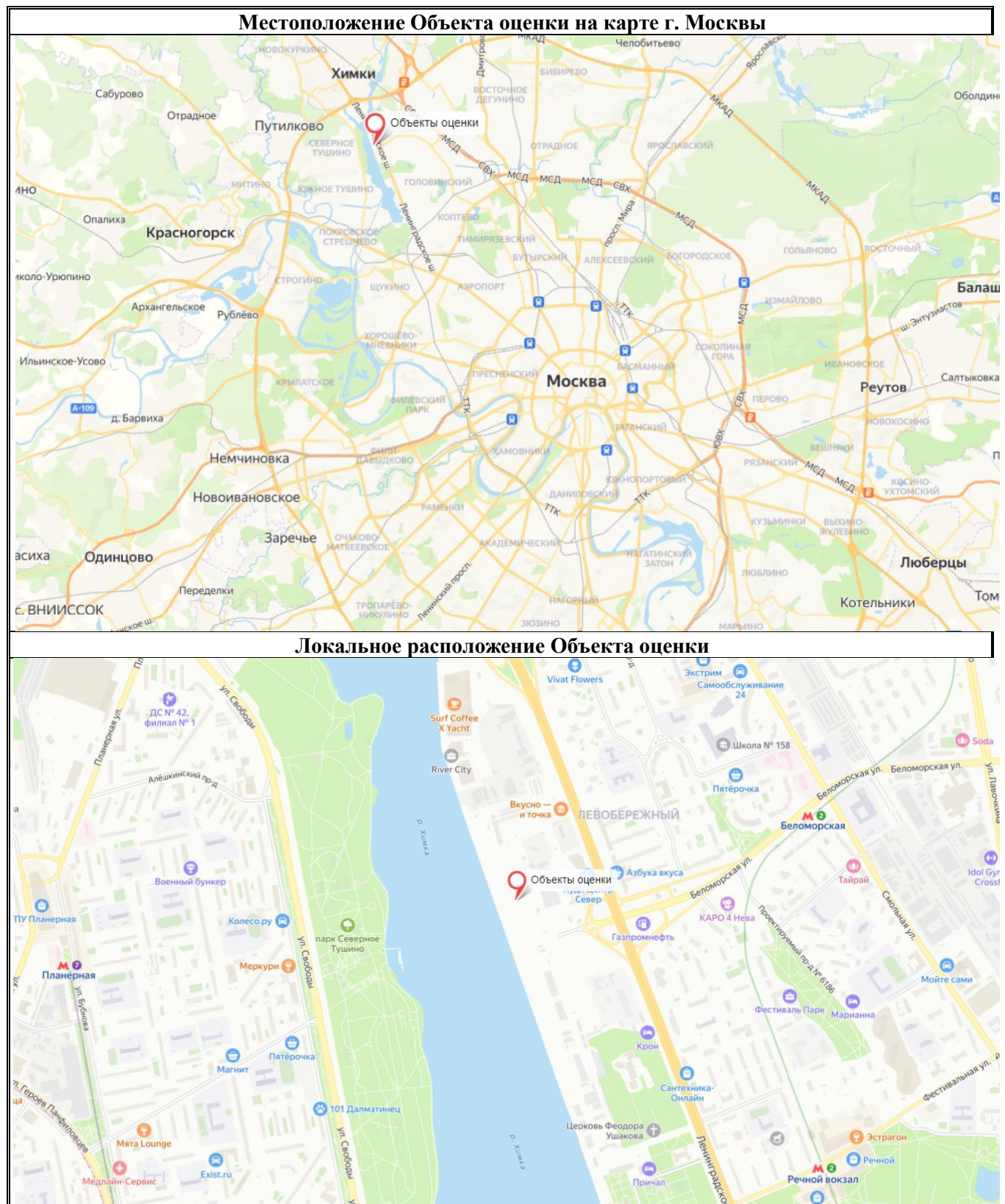
Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие 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 «Беломорская» расположена на расстоянии 15 минут пешком. до ТТК от объекта оценки около 15 км. До Садового кольца около 16 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. Итоги 2024 г¹.

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года¹ (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г²). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г¹. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре

¹ https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_nogi_2024_goda.html

обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы. Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль. Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года. Основным положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).



в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,4	5,2	4,8	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,8	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-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	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	9,0	9,5 / 9,92 ²	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7 ³	-	-	7,3 ³	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 241 ³	-	-	86 399 ³	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8 ³	-	-	16,8 ³	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	1,3	2,0	6,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: <http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- 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://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

2. Благоустройство придомовой территории

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

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

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

3. Охрана дома

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

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

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



4. Материал стен

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

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

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

5. Этаж

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

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

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

6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C=b \cdot S_n$$

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:

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

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

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

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, ванные 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://statirelt.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://statirelt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

10. Балкон, лоджию в квартире

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

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

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

11. Вид из окон квартиры

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и т.д.)

общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

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

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



3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

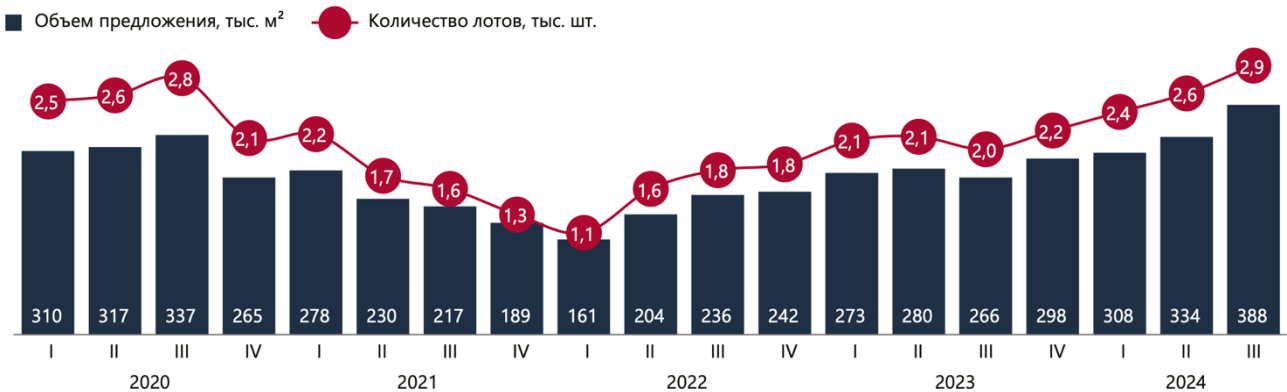
Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	930	+38%	2 010	+3%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	2 699	+7%	1 234	+5%
Средняя площадь, м²	169	+1%	115	+2%
Средняя стоимость, млн руб.	456	+8%	142	+6%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	80	–32%	390	+21%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	2 334	+33%	1 044	+14%
Средняя площадь, м²	143	–7%	103	–3%
Средняя стоимость, млн руб.	334	+25%	108	+10%

* III квартал 2024 г. / II квартал 2024 г.
** III квартал 2024 г. / III квартал 2023 г.
*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться
Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF Group Research, 2024

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

² <https://kf.expert/publish/ryнок-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.

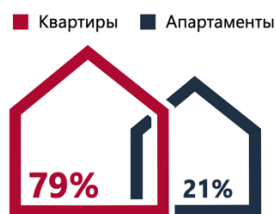
Теперь же застройщики смело выводят комплексные проекты, компенсируя непривычный для рынка масштаб наличием разнообразного предложения, в том числе эксклюзивных лотов, высококласного сервиса от ведущих управляющих компаний, а также самодостаточного инфраструктурного наполнения, сочетающего в себе детский,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

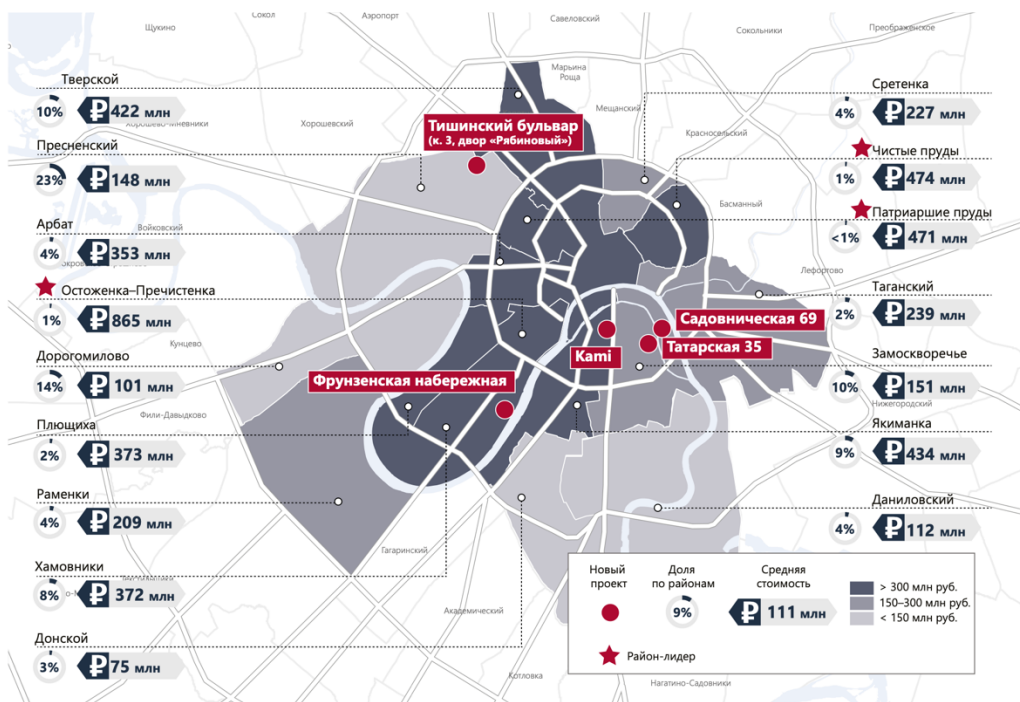
Источник: NF Group Research, 2024

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
Kami	Пыжевский пер., д. 5 (Якиманка)	Делюкс	Mono	Квартиры	74	Сентябрь 2024	Финишная/Без отделки
Садовническая 69 (к. 4)	Садовническая ул., вл. 76/71 (Замоскворечье)	Премиум	Balchug Estate	Квартиры	141	Сентябрь 2024	Без отделки
Новые очереди, корпуса							
Тишинский бульвар (оч. 3, двор «Рябиновый»)	Электрический пер., вл. 1 (Пресненский)	Премиум	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 Дорогомилово, при этом его доля сократилась на 2 п. п. за квартал и составила 14%. Третью строчку рейтинга с долей 10% разделили между собой Тверской район и Замоскворечье, где в сентябре 2024 г. стартовали продажи в ЖК премиум-класса «Садовническая 69» и «Татарская 35».

Спрос

С июля по сентябрь 2024 г. Включительно на первичном рынке элитной недвижимости Москвы было реализовано около 470 квартир и апартаментов, что на 34% больше результата

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00
91309b99-b10f-48fd-837a-79fc402395b2
Страница 43 из 141

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

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

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

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

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

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	12,0%	14,7%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	1,3%	6,7%	10,7%	2,7%	0,0%	0,0%
150–200 м²	0,0%	4,0%	6,7%	9,3%	4,0%	2,7%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	9,3%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,6%

Источник: NF Group Research, 2024

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	5,6%	34,5%	3,3%	0,8%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	7,1%	14,6%	5,4%	1,8%	0,8%
150–200 м²	0,0%	1,0%	1,3%	5,6%	1,5%	1,5%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	2,0%	1,5%

Источник: NF Group Research, 2024



Динамика числа сделок



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF Group Research, 2024

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

Цены

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

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



Выводы:

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

Таблица 3.2 Анализ актуальных предложений о продаже в жилом комплексе «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	28,80	15 710 400	545 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/0-2?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,80	16 012 800	556 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/0-2?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,40	15 905 400	541 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/0-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,40	16 102 380	547 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/0-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	44,40	20 868 000	470 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-8?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 484 260	469 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-12?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 192 070	463 300	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-12?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

				12?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 388 460	467 400	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniypor/1-12?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 639 520	457 400	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniypor/2-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 445 120	454 400	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniypor/2-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 043 360	448 200	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniypor/2-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 244 240	451 300	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniypor/2-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,10	33 032 564	478 040	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniypor/2-7?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,10	35 475 940	513 400	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniypor/2-7?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	71,40	37 749 180	528 700	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniypor/2-10?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



				=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	71,40	39 220 020	549 300	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/2-10?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,30	42 642 600	462 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/3-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	41 569 500	449 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/3-2?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	42 984 750	464 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/3-2?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	96,40	44 450 040	461 100	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/3-4?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=50848135-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Минимум			448 200	
Среднее значение			488 912	
Максимум			556 000	



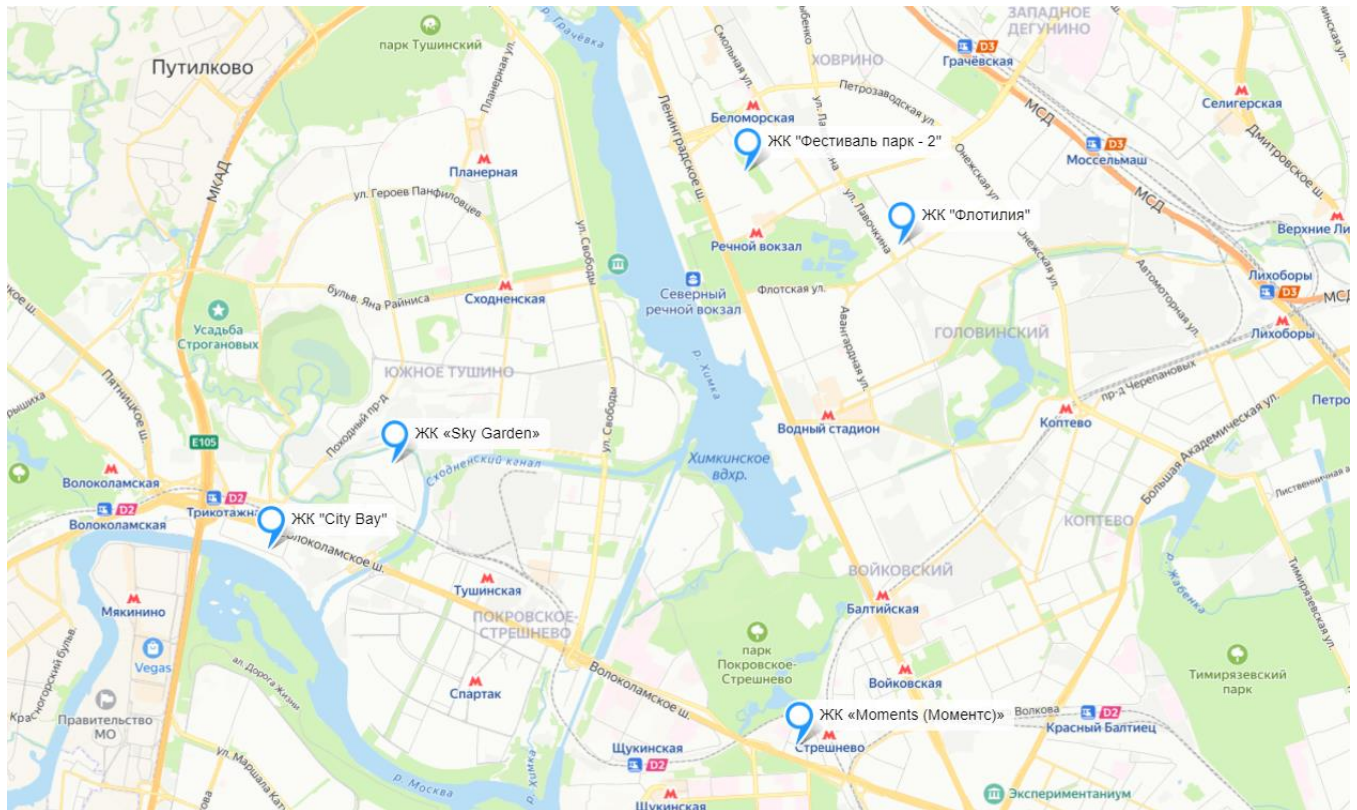
Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

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 ₽/м²	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 ₽/м²	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 ₽/м²	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 ₽/м²	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 ₽/м²	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 определён согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.01.2024 г.

Таблица 3.5

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

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

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

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

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

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

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

Примечание:

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

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00
91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2
Страница 51 из 141

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

51

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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



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

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

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

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

5.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Поскольку главным условием применения доходного подхода является наличие у собственника недвижимого имущества прогнозируемого дохода, то для оценки объектов, аналогичных рассматриваемому, этот метод можно рассматривать с определенной долей условности.

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание

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



6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;



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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		430 967	428 140	422 299	425 219
Абсолютная корректировка		5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		17,18213058	17,18213058	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 656			
Рыночная стоимость, руб.		29 609 926			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%



Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		431 054	428 227	422 384	425 305
Абсолютная корректировка		5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		17,24137931	17,24137931	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 743			
Рыночная стоимость, руб.		29 573 290			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 905 400	16 102 380	15 710 400	16 012 800



Цена, руб. кв.м		541 000	547 700	545 500	556 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		513 950	520 315	518 225	528 200
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		515 235	521 616	518 225	528 200
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		520 877			
Рыночная стоимость, руб.		15 001 258			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		430 967	428 140	422 299	425 219
Абсолютная корректировка		5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		17,18213058	17,18213058	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 656			
Рыночная стоимость, руб.		29 609 926			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	92,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



				11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №7	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		431 054	428 227	422 384	425 305
Абсолютная корректировка		5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		17,24137931	17,24137931	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 743			
Рыночная стоимость, руб.		29 573 290			
Объект оценки №8	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport



		&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	ort&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	ort&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		430 967	428 140	422 299	425 219
Абсолютная корректировка		5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		17,18213058	17,18213058	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 656			
Рыночная стоимость, руб.		29 609 926			
Объект оценки №9	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №10	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-



		3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		431 054	428 227	422 384	425 305
Абсолютная корректировка		5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		17,24137931	17,24137931	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 743			
Рыночная стоимость, руб.		29 573 290			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 905 400	16 102 380	15 710 400	16 012 800
Цена, руб. кв.м		541 000	547 700	545 500	556 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		513 950	520 315	518 225	528 200
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		515 235	521 616	518 225	528 200
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		520 877			
Рыночная стоимость, руб.		15 001 258			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		430 967	428 140	422 299	425 219
Абсолютная корректировка		5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		17,18213058	17,18213058	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 656			
Рыночная стоимость, руб.		29 609 926			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №14	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 905 400	16 102 380	15 710 400	16 012 800
Цена, руб. кв.м		541 000	547 700	545 500	556 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		513 950	520 315	518 225	528 200
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		515 235	521 616	518 225	528 200
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		520 877			
Рыночная стоимость, руб.		15 001 258			



Объект оценки №16	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		430 967	428 140	422 299	425 219
Абсолютная корректировка		5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		17,18213058	17,18213058	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 656			



Рыночная стоимость, руб.		29 609 926			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		431 054	428 227	422 384	425 305
Абсолютная корректировка		5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		17,24137931	17,24137931	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 743			
Рыночная стоимость, руб.		29 573 290			
Объект оценки №19	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		430 967	428 140	422 299	425 219
Абсолютная корректировка		5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		17,18213058	17,18213058	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 656			
Рыночная стоимость, руб.		29 609 926			
Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		431 054	428 227	422 384	425 305
Абсолютная корректировка		5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		17,24137931	17,24137931	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 743			
Рыночная стоимость, руб.		29 573 290			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 905 400	16 102 380	15 710 400	16 012 800
Цена, руб. кв.м		541 000	547 700	545 500	556 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		513 950	520 315	518 225	528 200
Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		515 235	521 616	518 225	528 200
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%



Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		520 877			
Рыночная стоимость, руб.		15 001 258			
Объект оценки №22	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		430 967	428 140	422 299	425 219
Абсолютная корректировка		5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		17,18213058	17,18213058	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 656			
Рыночная стоимость, руб.		29 609 926			
Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	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=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900



Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		431 054	428 227	422 384	425 305
Абсолютная корректировка		5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		17,24137931	17,24137931	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 743			
Рыночная стоимость, руб.		29 573 290			
Объект оценки №25	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%



Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		431 054	428 227	422 384	425 305
Абсолютная корректировка		5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		17,24137931	17,24137931	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 743			
Рыночная стоимость, руб.		29 573 290			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	29,40	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		15 905 400	16 102 380	15 710 400	16 012 800
Цена, руб. кв.м		541 000	547 700	545 500	556 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		513 950	520 315	518 225	528 200



Корректировка на площадь		0,25%	0,25%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		515 235	521 616	518 225	528 200
Абсолютная корректировка		5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,04761905	19,04761905	20	20
Вес аналога		24,39%	24,39%	25,61%	25,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		520 877			
Рыночная стоимость, руб.		15 001 258			
Объект оценки №28	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-0,82%	-0,82%
Скорректированная цена за кв.м		430 967	428 140	422 299	425 219
Абсолютная корректировка		5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
Коэффициент соответствия		17,18213058	17,18213058	17,18213058	17,18213058
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 656			
Рыночная стоимость, руб.		29 609 926			
Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%



Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		0,03%	0,03%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		427 058	444 733	459 705	438 900
Абсолютная корректировка		5,03%	5,03%	5,00%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,88071571	19,88071571	20	20
Вес аналога		24,93%	24,93%	25,07%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		442 618			
Рыночная стоимость, руб.		40 853 641			
Объект оценки №30	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-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/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 639 520	29 445 120	29 043 360	29 244 240
Цена, руб. кв.м		457 400	454 400	448 200	451 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		434 530	431 680	425 790	428 735
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-0,80%	-0,80%
Скорректированная цена за кв.м		431 054	428 227	422 384	425 305
Абсолютная корректировка		5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Коэффициент соответствия		17,24137931	17,24137931	17,24137931	17,24137931
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		426 743			
Рыночная стоимость, руб.		29 573 290			
Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4ad640c-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	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460



Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,65%	3,59%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		458 332	461 939	455 936	459 971
Абсолютная корректировка		7,65%	8,59%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	11,64144354	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		27,24%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 977			
Рыночная стоимость, руб.		16 385 479			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,30	92,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,52%	-0,52%
Скорректированная цена за кв.м		424 838	442 421	457 315	436 618
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,52%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,11594203	18,11594203
Вес аналога		25,07%	25,07%	24,93%	24,93%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		440 279			
Рыночная стоимость, руб.		42 442 896			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



				11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,65%	3,59%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		458 332	461 939	455 936	459 971
Абсолютная корректировка		7,65%	8,59%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	11,64144354	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		27,24%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 977			
Рыночная стоимость, руб.		16 385 479			
Объект оценки №34	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,52%	-0,52%
Скорректированная цена за кв.м		424 838	442 421	457 315	436 618
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,52%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,11594203	18,11594203
Вес аналога		25,07%	25,07%	24,93%	24,93%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		440 279			
Рыночная стоимость, руб.		42 442 896			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport



		&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	port&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	port&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		0,61%	1,53%	1,53%	1,53%
Скорректированная цена за кв.м		449 224	452 753	446 869	450 824
Абсолютная корректировка		5,61%	6,53%	6,53%	6,53%
Коэффициент соответствия		17,82531194	15,31393568	15,31393568	15,31393568
Вес аналога		27,95%	24,02%	24,02%	24,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		449 935			
Рыночная стоимость, руб.		18 987 257			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,65%	3,59%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		458 332	461 939	455 936	459 971
Абсолютная корректировка		7,65%	8,59%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	11,64144354	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		27,24%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 977			
Рыночная стоимость, руб.		16 385 479			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-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	12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,65%	3,59%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		458 332	461 939	455 936	459 971
Абсолютная корректировка		7,65%	8,59%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	11,64144354	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		27,24%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 977			
Рыночная стоимость, руб.		16 385 479			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		dom.ru/projects/severniiport/1-8?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-8?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90



Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			



Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			



Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%
Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		457 886	461 493	455 496	459 527
Абсолютная корректировка		7,55%	8,49%	8,49%	8,49%



Коэффициент соответствия		13,24503311	11,77856302	11,77856302	11,77856302
Вес аналога		27,26%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 625			
Рыночная стоимость, руб.		16 510 500			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,65%	3,59%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		458 332	461 939	455 936	459 971
Абсолютная корректировка		7,65%	8,59%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	11,64144354	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		27,24%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 977			
Рыночная стоимость, руб.		16 385 479			
Объект оценки №50	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,52%	-0,52%
Скорректированная цена за кв.м		424 838	442 421	457 315	436 618



Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,52%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,11594203	18,11594203
Вес аналога		25,07%	25,07%	24,93%	24,93%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		440 279			
Рыночная стоимость, руб.		42 442 896			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		0,61%	1,53%	1,53%	1,53%
Скорректированная цена за кв.м		449 224	452 753	446 869	450 824
Абсолютная корректировка		5,61%	6,53%	6,53%	6,53%
Коэффициент соответствия		17,82531194	15,31393568	15,31393568	15,31393568
Вес аналога		27,95%	24,02%	24,02%	24,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		449 935			
Рыночная стоимость, руб.		18 987 257			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,52%	-0,52%



Скорректированная цена за кв.м		424 838	442 421	457 315	436 618
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,52%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,11594203	18,11594203
Вес аналога		25,07%	25,07%	24,93%	24,93%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		440 279			
Рыночная стоимость, руб.		42 442 896			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		2,65%	3,59%	3,59%	3,59%
Скорректированная цена за кв.м		458 332	461 939	455 936	459 971
Абсолютная корректировка		7,65%	8,59%	8,59%	8,59%
Коэффициент соответствия		13,07189542	11,64144354	11,64144354	11,64144354
Вес аналога		27,24%	24,25%	24,25%	24,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		458 977			
Рыночная стоимость, руб.		16 385 479			
Объект оценки №54	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,30	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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		41 569 500	43 290 000	44 663 970	42 642 600
Цена, руб. кв.м		449 400	468 000	483 900	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		426 930	444 600	459 705	438 900



Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,52%	-0,52%
Скорректированная цена за кв.м		424 838	442 421	457 315	436 618
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,52%	5,52%
Коэффициент соответствия		18,21493625	18,21493625	18,11594203	18,11594203
Вес аналога		25,07%	25,07%	24,93%	24,93%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		440 279			
Рыночная стоимость, руб.		42 442 896			
Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	445 930	440 135	444 030
Корректировка на площадь		0,61%	1,53%	1,53%	1,53%
Скорректированная цена за кв.м		449 224	452 753	446 869	450 824
Абсолютная корректировка		5,61%	6,53%	6,53%	6,53%
Коэффициент соответствия		17,82531194	15,31393568	15,31393568	15,31393568
Вес аналога		27,95%	24,02%	24,02%	24,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		449 935			
Рыночная стоимость, руб.		18 987 257			



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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 043 419	39 470 134	35 475 940	33 727 986
Цена, руб. кв.м		532 821	552 803	513 400	488 104
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		506 180	525 163	487 730	463 699
Корректировка на площадь		-2,60%	-2,60%	-2,98%	-2,98%
Скорректированная цена за кв.м		493 019	511 509	473 196	449 881
Абсолютная корректировка		7,60%	7,60%	7,98%	7,98%
Коэффициент соответствия		13,15789474	13,15789474	12,53132832	12,53132832
Вес аналога		25,61%	25,61%	24,39%	24,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		482 398			
Рыночная стоимость, руб.		42 885 182			
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.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 043 419	39 470 134	35 475 940	33 727 986
Цена, руб. кв.м		532 821	552 803	513 400	488 104
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		506 180	525 163	487 730	463 699
Корректировка на площадь		0,78%	0,78%	0,39%	0,39%
Скорректированная цена за кв.м		510 128	529 259	489 632	465 507
Абсолютная корректировка		5,78%	5,78%	5,39%	5,39%
Коэффициент соответствия		17,30103806	17,30103806	18,5528757	18,5528757
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		497 899			
Рыночная стоимость, руб.		33 309 443			



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.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 043 419	39 470 134	35 475 940	33 727 986
Цена, руб. кв.м		532 821	552 803	513 400	488 104
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		506 180	525 163	487 730	463 699
Корректировка на площадь		-2,60%	-2,60%	-2,98%	-2,98%
Скорректированная цена за кв.м		493 019	511 509	473 196	449 881
Абсолютная корректировка		7,60%	7,60%	7,98%	7,98%
Коэффициент соответствия		13,15789474	13,15789474	12,53132832	12,53132832
Вес аналога		25,61%	25,61%	24,39%	24,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		482 398			
Рыночная стоимость, руб.		42 885 182			
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.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 043 419	39 470 134	35 475 940	33 727 986
Цена, руб. кв.м		532 821	552 803	513 400	488 104
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		506 180	525 163	487 730	463 699
Корректировка на площадь		0,78%	0,78%	0,39%	0,39%
Скорректированная цена за кв.м		510 128	529 259	489 632	465 507
Абсолютная корректировка		5,78%	5,78%	5,39%	5,39%
Коэффициент соответствия		17,30103806	17,30103806	18,5528757	18,5528757
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		497 899			
Рыночная стоимость, руб.		33 309 443			
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.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 043 419	39 470 134	35 475 940	33 727 986
Цена, руб. кв.м		532 821	552 803	513 400	488 104
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		506 180	525 163	487 730	463 699
Корректировка на площадь		-2,60%	-2,60%	-2,98%	-2,98%
Скорректированная цена за кв.м		493 019	511 509	473 196	449 881
Абсолютная корректировка		7,60%	7,60%	7,98%	7,98%
Коэффициент соответствия		13,15789474	13,15789474	12,53132832	12,53132832
Вес аналога		25,61%	25,61%	24,39%	24,39%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		482 398			
Рыночная стоимость, руб.		42 885 182			
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.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 043 419	39 470 134	35 475 940	33 727 986
Цена, руб. кв.м		532 821	552 803	513 400	488 104
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		506 180	525 163	487 730	463 699
Корректировка на площадь		0,78%	0,78%	0,39%	0,39%
Скорректированная цена за кв.м		510 128	529 259	489 632	465 507
Абсолютная корректировка		5,78%	5,78%	5,39%	5,39%
Коэффициент соответствия		17,30103806	17,30103806	18,5528757	18,5528757
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		497 899			
Рыночная стоимость, руб.		33 309 443			



Таблица 6.3 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 484 260	22 192 070	22 388 460
Цена, руб. кв.м		470 000	469 400	463 300	467 400
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		451 200	450 624	444 768	448 704
Корректировка на площадь		2,55%	3,49%	3,49%	3,49%
Скорректированная цена за кв.м		462 706	466 351	460 290	464 364
Абсолютная корректировка		6,55%	7,49%	7,49%	7,49%
Коэффициент соответствия		15,26717557	13,35113485	13,35113485	13,35113485
Вес аналога		27,60%	24,13%	24,13%	24,13%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 356			
Рыночная стоимость, руб.		16 680 816			



Обоснование корректировок

Скидка на торг

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

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

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

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

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

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

Примечание:

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

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

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

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

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

Таким образом, была принята рекомендованная скидка на торг в размере -5%.

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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



Корректировка на общую площадь

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2025 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,706$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
	Итого:	3303,1					1 465 259 412

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
	Итого:	467,4					228 583 875

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 680 816
	Итого:						1 710 524 103

6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

1 710 524 103 (один миллиард семьсот десять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи сто три) рубля (НДС не облагается)



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-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	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП7-04/24								
№ 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	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	15 001 258	Не использовался	Не использовался	15 001 258
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	29 609 926	Не использовался	Не использовался	29 609 926
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	40 853 641	Не использовался	Не использовался	40 853 641
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	29 573 290	Не использовался	Не использовался	29 573 290
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	18 987 257	Не использовался	Не использовался	18 987 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
38	161	36	15	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
39	174	36	16	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
40	187	36	17	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
41	200	36	18	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
42	213	36	19	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
43	233	36	21	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
44	246	36	22	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
45	272	36	24	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
46	285	36	25	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
47	298	36	26	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
48	311	36	27	Корпус 7.3	16 510 500	Не использовался	Не использовался	16 510 500
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	18 987 257	Не использовался	Не использовался	18 987 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	16 385 479	Не использовался	Не использовался	16 385 479
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	42 442 896	Не использовался	Не использовался	42 442 896
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	18 987 257	Не использовался	Не использовался	18 987 257
Итого:		3303,1			1 465 259 412			1 465 259 412



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	42 885 182	Не использовался	Не использовался	42 885 182
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	33 309 443	Не использовался	Не использовался	33 309 443
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	42 885 182	Не использовался	Не использовался	42 885 182
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	33 309 443	Не использовался	Не использовался	33 309 443
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	42 885 182	Не использовался	Не использовался	42 885 182
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	33 309 443	Не использовался	Не использовался	33 309 443
Итого:		467,4			228 583 875			228 583 875

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	16 680 816	Не использовался	Не использовался	16 680 816
Итого:					1 710 524 103			1 710 524 103

Таблица 7.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 001 258
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 609 926
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	40 853 641
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 573 290
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 510 500
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 385 479
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	42 442 896
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	18 987 257
	Итого:	3303,1					1 465 259 412

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 885 182
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 309 443
	Итого:	467,4					228 583 875

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 680 816
	Итого:						1 710 524 103

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 710 524 103 (один миллиард семьсот десять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи сто три) рубля (НДС не облагается)



8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко



9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

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

Используемая методическая литература

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

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

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

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.

Приложения

Полученная от заказчика документация

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

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Передан через Диадок 31.03.2025 17:55 GMT+03:00

91309b99-bf0f-48fd-837a-791c402395b2

Страница 101 из 141



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с 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

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 533-95-08



2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

29 639 520 Р
Ипотека от 34 594 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	В проекте «Северный Порт»	Дисконт до	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 840 400 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 639 520 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 445 120 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 244 240 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 043 360 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 533-95-08



2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

29 445 120 Р
Ипотека от 34 367 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	В проекте «Северный Порт»	Дисконт до	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 840 400 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 639 520 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 445 120 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 244 240 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	в проекте «Северный Порт»	Дисконт до	29 043 360 Р

Планировка Расположение в комплексе



flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUnit=

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 533-95-08

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

29 043 360 Р
Ипотека от 33 898 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	г до 3% на избранные квартиры в проекте оценочная расценка в проекте «Северный»	29 840 400 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	г до 3% на избранные квартиры в проекте оценочная расценка в проекте «Северный»	29 639 520 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	г до 3% на избранные квартиры в проекте оценочная расценка в проекте «Северный»	29 445 120 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	г до 3% на избранные квартиры в проекте оценочная расценка в проекте «Северный»	29 244 240 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	г до 3% на избранные квартиры в проекте оценочная расценка в проекте «Северный»	29 043 360 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUnit=

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 533-95-08

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

29 244 240 Р
Ипотека от 34 133 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	скин до 3% на избранные квартиры в пр испроцентная расценка в проекте «Северный»	29 840 400 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	скин до 3% на избранные квартиры в пр испроцентная расценка в проекте «Северный»	29 639 520 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	скин до 3% на избранные квартиры в пр испроцентная расценка в проекте «Северный»	29 445 120 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	скин до 3% на избранные квартиры в пр испроцентная расценка в проекте «Северный»	29 244 240 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	скин до 3% на избранные квартиры в пр испроцентная расценка в проекте «Северный»	29 043 360 Р



flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/3-27chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=

15 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

41 569 500 Р
Ипотека от 48 518 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Проект	Дисконт до	Цена
№ 997	27 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	43 919 000 Р
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	43 502 750 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	43 401 000 Р
№ 913	21 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	43 290 000 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	41 569 500 Р

flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/3-27chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

43 290 000 Р
Ипотека от 50 526 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Проект	Дисконт до	Цена
№ 997	27 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	43 919 000 Р
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	43 502 750 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	43 401 000 Р
№ 913	21 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	43 290 000 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	проект «Северный Порт»	Дисконт до: 3%	41 569 500 Р



flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/3-3?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

Санкт-Петербург

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

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-3

Мастер-спальня

Планировка Расположение в комплексе

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Ипотека от	Дисконт до 3% на избранные квартиры в п...	Беспроцентная рассрочка в проекте «Сев...	Цена
92.3	М	29 этаж	92.3	М	52 130 Р/мес.			44 663 970 Р
№ 1019	29 этаж	Корпус 71	92.3 м²					44 663 970 Р
№ 670	4 этаж	Корпус 71	92.3 м²					42 642 600 Р

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/3-3?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

Санкт-Петербург

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

12 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-3

Мастер-спальня

Планировка Расположение в комплексе

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Ипотека от	Дисконт до 3% на избранные квар...	Беспроцентная рассрочка в проект	Цена
92.3	М	29 этаж	92.3	М	49 771 Р/мес.			42 642 600 Р
№ 1019	29 этаж	Корпус 71	92.3 м²					44 663 970 Р
№ 670	4 этаж	Корпус 71	92.3 м²					42 642 600 Р

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/0-3?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

Санкт-Петербург

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

12 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Студия, тип 0-3

Мастер-спальня

29.4 15 905 400 Р
Площадь, м² Ипотека от 18 564 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 988 27 этаж Корпус 71 29.4 м²	сонт до 3% на избранные квартиры в прое процентная рассрочка в проекте «Север	16 102 380 Р
№ 904 21 этаж Корпус 71 29.4 м²	сонт до 3% на избранные квартиры в прое процентная рассрочка в проекте «Север	15 905 400 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/0-3?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

Санкт-Петербург

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

13 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Студия, тип 0-3

Мастер-спальня

29.4 16 102 380 Р
Площадь, м² Ипотека от 18 794 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 988 27 этаж Корпус 71 29.4 м²	ий Порт» Дисконт до 3% на избранные к ий Порт» Беспроцентная рассрочка в про	16 102 380 Р
№ 904 21 этаж Корпус 71 29.4 м²	ий Порт» Дисконт до 3% на избранные к ий Порт» Беспроцентная рассрочка в про	15 905 400 Р



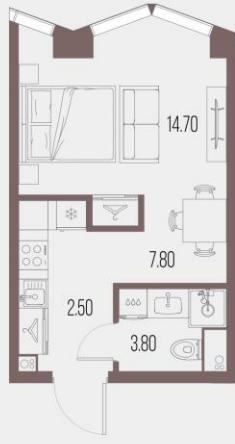
flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/0-2?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

Санкт-Петербург

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (800) 551-95-68

← 10 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа →



Планировка | Расположение в комплексе

Студия, тип 0-2

28.8 Площадь, м² | 15 710 400 Р | Ипотека от 18 337 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1031 30 этаж Корпус 71 28.8 м²	в проекте «Северный Порт» Дисконт 2% в проекте «Северный Порт» Беспроцентная	16 012 800 Р
№ 891 20 этаж Корпус 71 28.8 м²	в проекте «Северный Порт» Дисконт 2% в проекте «Северный Порт» Беспроцентная	15 710 400 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/0-2?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

Санкт-Петербург

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (800) 551-95-68

← 10 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа →



Планировка | Расположение в комплексе

Студия, тип 0-2

28.8 Площадь, м² | 16 012 800 Р | Ипотека от 18 690 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1031 30 этаж Корпус 71 28.8 м²	избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Дисконт 2% избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Беспроцентная	16 012 800 Р
№ 891 20 этаж Корпус 71 28.8 м²	избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Дисконт 2% избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Беспроцентная	15 710 400 Р



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-8?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

← 6 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-8

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта

20 868 000 Р
Ипотека от 24 356 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Цена
№ 232	21 этаж	Корпус 7.3	44.7 м²	не квартиры в проекте «Северный Порт» юбка в проекте «Северный Порт» Беспр	21 853 830 Р
№ 211	19 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	не квартиры в проекте «Северный Порт» юбка в проекте «Северный Порт» Беспр	21 565 180 Р
№ 198	18 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	не квартиры в проекте «Северный Порт» юбка в проекте «Северный Порт» Беспр	21 569 520 Р
№ 172	16 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	не квартиры в проекте «Северный Порт» юбка в проекте «Северный Порт» Беспр	21 431 880 Р
№ 17	4 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	не квартиры в проекте «Северный Порт» юбка в проекте «Северный Порт» Беспр	20 868 000 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

← 2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-12

1 спальня, тип 1-12

47.9 M
Площадь, м² Уровень комфорта

22 484 260 Р
Ипотека от 26 243 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Цена
№ 917	22 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	избранные квартиры в проекте «Северный Порт» рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 666 280 Р
№ 834	16 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	избранные квартиры в проекте «Северный Порт» рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 484 260 Р
№ 806	14 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	избранные квартиры в проекте «Северный Порт» рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 388 460 Р
№ 778	12 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	избранные квартиры в проекте «Северный Порт» рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 287 870 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	избранные квартиры в проекте «Северный Порт» рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 192 070 Р



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit...

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 192 070 Р
Ипотека от 25 902 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 834	16 этаж	Корпус 71	47.9 м²	иг до 3% на избранные квартиры в проекте роцентная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 484 260 Р
№ 806	14 этаж	Корпус 71	47.9 м²	иг до 3% на избранные квартиры в проекте роцентная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 388 460 Р
№ 778	12 этаж	Корпус 71	47.9 м²	иг до 3% на избранные квартиры в проекте роцентная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 287 870 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 71	47.9 м²	иг до 3% на избранные квартиры в проекте роцентная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 192 070 Р
№ 722	8 этаж	Корпус 71	47.9 м²	иг до 3% на избранные квартиры в проекте роцентная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 091 480 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit...

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 388 460 Р
Ипотека от 26 131 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 834	16 этаж	Корпус 71	47.9 м²	«Северный Порт» Дисконт до 3% на избранные квартиры в проекте Беспроцентная рассрочка	22 484 260 Р
№ 806	14 этаж	Корпус 71	47.9 м²	«Северный Порт» Дисконт до 3% на избранные квартиры в проекте Беспроцентная рассрочка	22 388 460 Р
№ 778	12 этаж	Корпус 71	47.9 м²	«Северный Порт» Дисконт до 3% на избранные квартиры в проекте Беспроцентная рассрочка	22 287 870 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 71	47.9 м²	«Северный Порт» Дисконт до 3% на избранные квартиры в проекте Беспроцентная рассрочка	22 192 070 Р
№ 722	8 этаж	Корпус 71	47.9 м²	«Северный Порт» Дисконт до 3% на избранные квартиры в проекте Беспроцентная рассрочка	22 091 480 Р



flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/2-10?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUu...

← 2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка Расположение в комплексе

2 спальни, тип 2-10

Театральная гостиная Театральная гостиная в квартире

71.4 М
Площадь, м² Уровень комфорта
38 043 419 Р
Ипотека от 44 403 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Проект	Специал	Дисконт	Беспроцентный	Цена
№ 1171	18	72	71.4	Северный Порт	Специал	Дисконт	Беспроцентный	39 470 134 Р 40 690 860 Р
№ 1155	14	72	71.4	Северный Порт	Специал	Дисконт	Беспроцентный	38 043 419 Р 39 220 020 Р
№ 1139	10	72	71.4	Северный Порт	Специал	Дисконт	Беспроцентный	36 616 705 Р 37 749 180 Р

flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/2-10?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUu...

← 5 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка Расположение в комплексе

2 спальни, тип 2-10

Театральная гостиная Театральная гостиная в квартире

71.4 М
Площадь, м² Уровень комфорта
39 470 134 Р
Ипотека от 46 068 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Проект	Специал	Дисконт	Беспроцентный	Цена
№ 1171	18	72	71.4	Северный Порт	Специал	Дисконт	Беспроцентный	39 470 134 Р 40 690 860 Р
№ 1155	14	72	71.4	Северный Порт	Специал	Дисконт	Беспроцентный	38 043 419 Р 39 220 020 Р
№ 1139	10	72	71.4	Северный Порт	Специал	Дисконт	Беспроцентный	36 616 705 Р 37 749 180 Р



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/2-7?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

6 - Входные - Яндекс... Начальная страница Начальная страница Начальная страница Начальная страница Планировка «Тип 2-7»... Начальная страница Планировка «Тип 1-8»... Планировка «Тип 1-12»...

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта
35 475 940 Р
Ипотека от 41 406 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1144
12 этаж
Корпус 72
69.1 м²
проект «Северный Порт» Специальные условия
36 120 850 Р
37-237-990 Р

№ 1132
9 этаж
Корпус 72
69.1 м²
проект «Северный Порт» Специальные условия
36 180 760 Р

№ 1122
7 этаж
Корпус 72
69.1 м²
проект «Северный Порт» Специальные условия
35 475 940 Р

№ 1112
5 этаж
Корпус 72
69.1 м²
проект «Северный Порт» Специальные условия
33 727 986 Р
34-771-120 Р

№ 1102
3 этаж
Корпус 72
69.1 м²
проект «Северный Порт» Специальные условия
31 951 840 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/2-7?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

6 - Входные - Яндекс... Начальная страница Начальная страница Начальная страница Начальная страница Планировка «Тип 2-7»... Начальная страница Планировка «Тип 1-8»... Планировка «Тип 1-12»...

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта
33 727 986 Р
Ипотека от 39 366 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1144
12 этаж
Корпус 72
69.1 м²
избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Специальные условия
36 120 850 Р
37-237-990 Р

№ 1132
9 этаж
Корпус 72
69.1 м²
избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Специальные условия
36 180 760 Р

№ 1122
7 этаж
Корпус 72
69.1 м²
избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Специальные условия
35 475 940 Р

№ 1112
5 этаж
Корпус 72
69.1 м²
избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Специальные условия
33 727 986 Р
34-771-120 Р

№ 1102
3 этаж
Корпус 72
69.1 м²
избранные квартиры в проекте «Северный Порт» Специальные условия
31 951 840 Р

Планировка Расположение в комплексе



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-8?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

6 - Входные - Яндекс Почта

Начальная страница

Начальная страница

Начальная страница

Начальная страница

Начальная страница

Планировка «Тип 1-8» | Сев...

Санкт-Петербург

LEGENDA жилая недвижимость

Шоурум

Выбрать квартиру

Наши проекты

Как купить

(800) 551-95-68

6 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-8

44.4 S

Площадь, м²

Уровень комфорта

20 868 000 Р

Ипотека от 24 356 Р/мес.

Забронировать

Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Вариант	Цена
№ 232	21 этаж	Корпус 7.3	44.7 м²	квартиры в проекте «Северный Порт» Ди-ка в проекте «Северный Порт» Беспроц	21 853 830 Р
№ 211	19 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	квартиры в проекте «Северный Порт» Ди-ка в проекте «Северный Порт» Беспроц	21 565 180 Р
№ 198	18 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	квартиры в проекте «Северный Порт» Ди-ка в проекте «Северный Порт» Беспроц	21 569 520 Р
№ 172	16 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	квартиры в проекте «Северный Порт» Ди-ка в проекте «Северный Порт» Беспроц	21 431 880 Р
№ 17	4 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	квартиры в проекте «Северный Порт» Ди-ка в проекте «Северный Порт» Беспроц	20 868 000 Р

Планировка

Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

6 - Входные - Яндекс Почта

Начальная страница

Начальная страница

Начальная страница

Начальная страница

Начальная страница

Планировка «Тип 1-12» | Северн...

LEGENDA жилая недвижимость

Шоурум

Выбрать квартиру

Наши проекты

Как купить

(800) 551-95-68

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-12

47.9 M

Площадь, м²

Уровень комфорта

22 484 260 Р

Ипотека от 26 243 Р/мес.

Забронировать

Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Вариант	Цена
№ 973	26 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	% на избранные квартиры в проекте «Северный Порт» иная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 862 670 Р
№ 945	24 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	% на избранные квартиры в проекте «Северный Порт» иная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 766 870 Р
№ 917	22 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	% на избранные квартиры в проекте «Северный Порт» иная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 666 280 Р
№ 834	16 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	% на избранные квартиры в проекте «Северный Порт» иная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 484 260 Р
№ 806	14 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	% на избранные квартиры в проекте «Северный Порт» иная рассрочка в проекте «Северный Порт»	22 388 460 Р

Планировка

Расположение в комплексе



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

6 - Входящие - Яндекс Почта

← 2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 192 070 Р
Ипотека от 25 902 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Цена
№ 834	16 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 484 260 Р
№ 806	14 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 388 460 Р
№ 778	12 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 287 870 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 192 070 Р
№ 722	8 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 091 480 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

6 - Входящие - Яндекс Почта

← 2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 388 460 Р
Ипотека от 26 131 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Цена
№ 834	16 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 484 260 Р
№ 806	14 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 388 460 Р
№ 778	12 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 287 870 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 192 070 Р
№ 722	8 этаж	Корпус 71	47.9 м²	22 091 480 Р



соответствующим специализированным организациям, а также на оформление засады - привокзальной отцепки отцепки указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, охрана, права проезда и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

8.4. Все допсоглашения 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. Спору, возникающему при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для подачи на письменные претензии Долящика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. В случае неисполнения Долящиком претензий Застройщика Долящик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязались письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилий, имен, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправление 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 эти вписки в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Долящик дает свое согласие и соглашается с Ф3 № 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 передаваемой квартиры

Приложение № 4 - Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

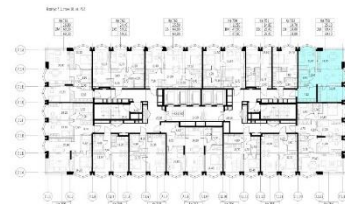
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»
129026, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9 стр. 2, пом. V, код 2, ИНН 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ, ОГРН 1040400653, БИК 04400653.

Долящик: ООО «Тинкофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинкофф Квадратные метры»,
ОГРН 119774658018, ИНН 774304390, КПП 774301001, адрес места нахождения / почтовый адрес для получения корреспонденции: 125112, г. Москва, Толмачевское шоссе, дом 3, корп. 1, этаж 19 пом. 1901Б, р/сч 40701810700000001817 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.panczarev@tincoff.ru, webmaster@tincoffcapital.ru, s.a.mikhailov@tincoff.ru.

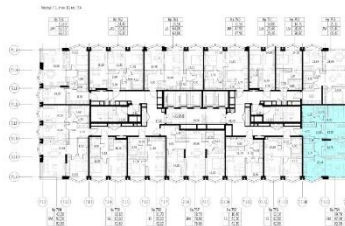
Приложение № 1
к Договору № ДД/0003-СПП-04/24
От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



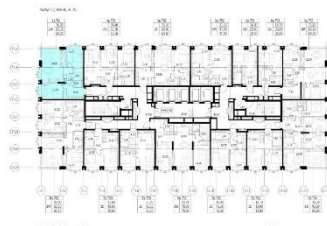
№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



9

10

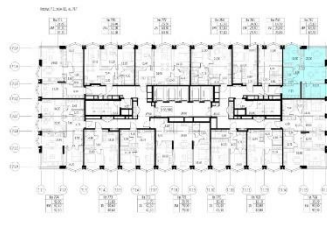
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

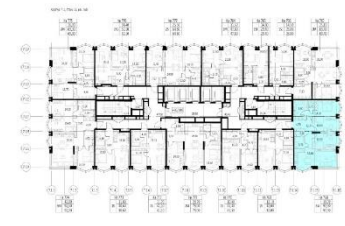


№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

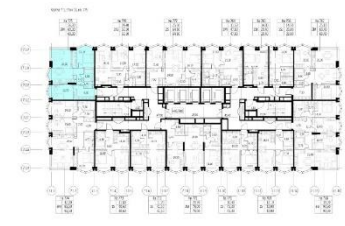


11

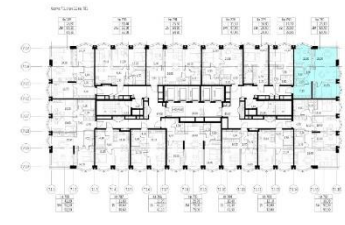
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



12



№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

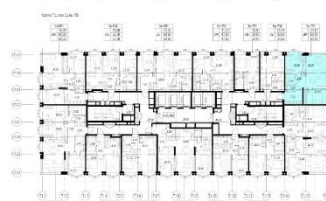


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

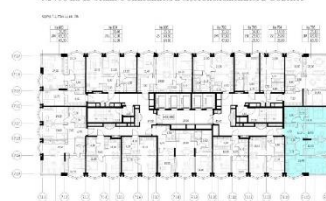


13

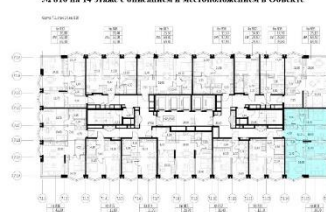
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 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

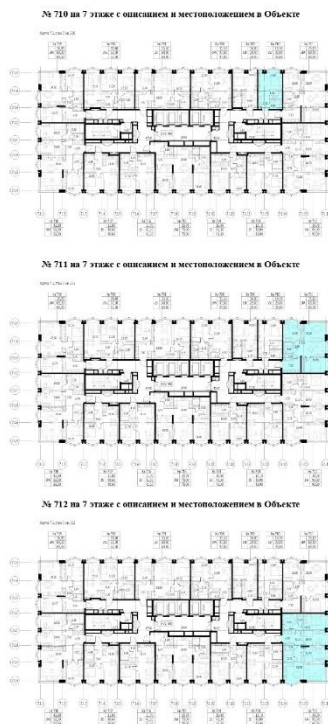


№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте

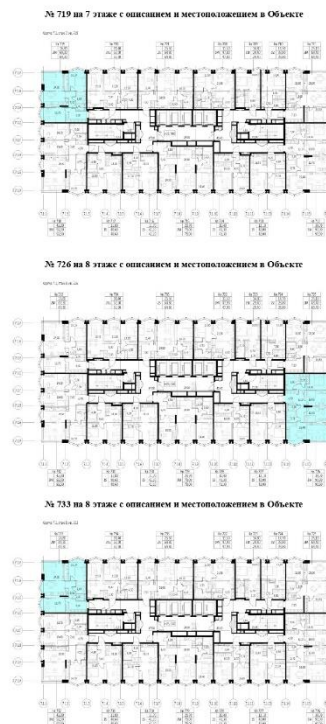


16

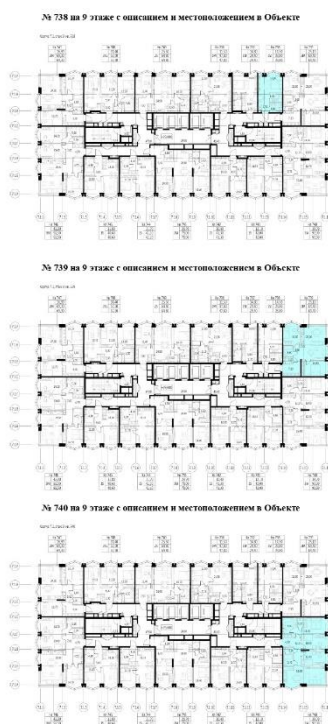




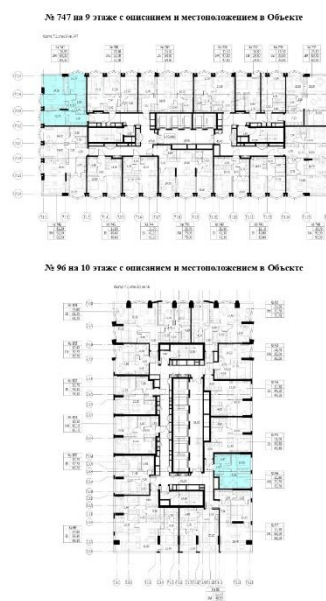
17



18



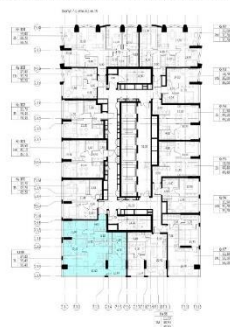
19



20



№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте

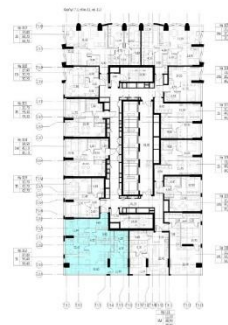


№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

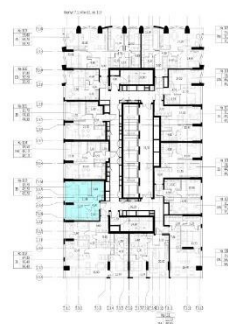


21

№ 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 15 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



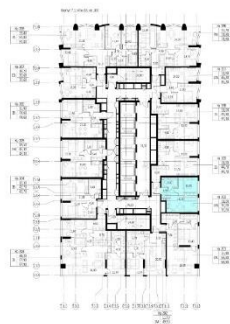
24



№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте

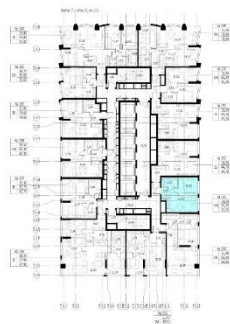


25

№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



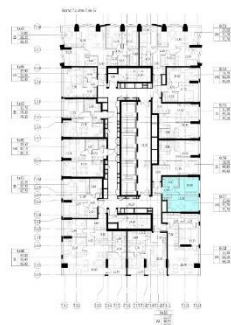
28



№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

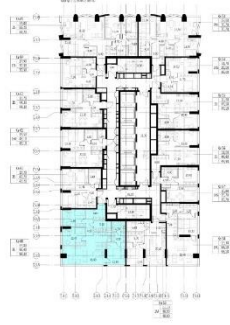


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

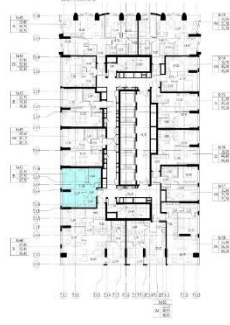


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

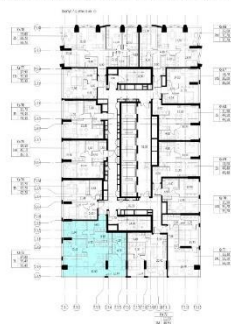


№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

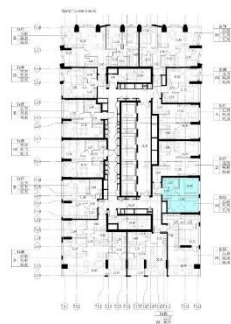


30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

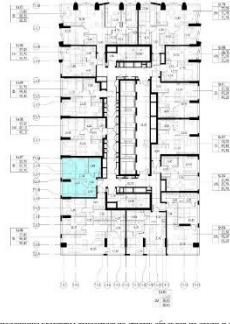


31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



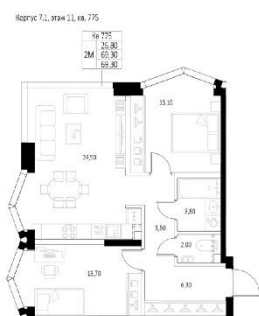
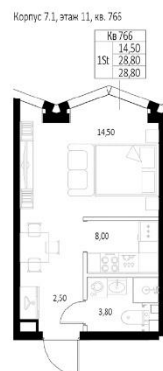
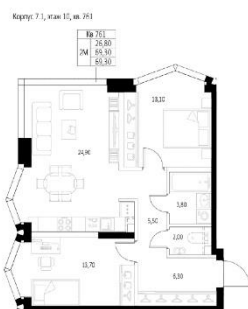
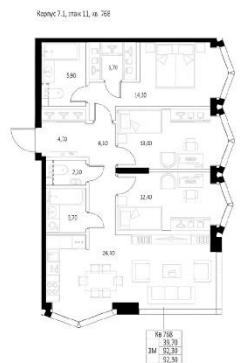
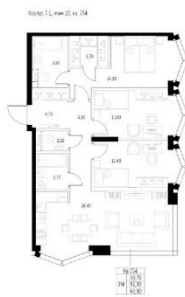
32

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



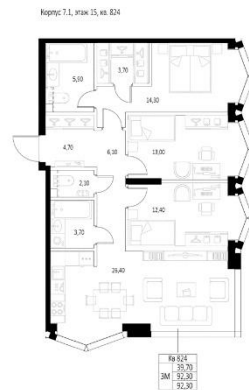
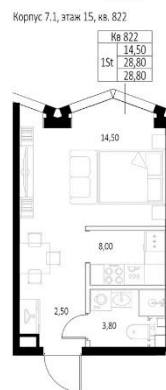
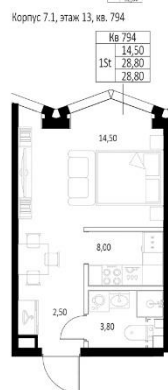
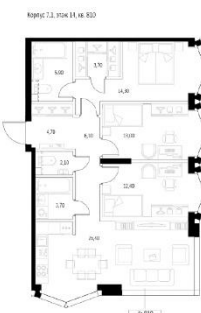
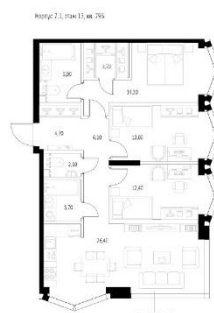
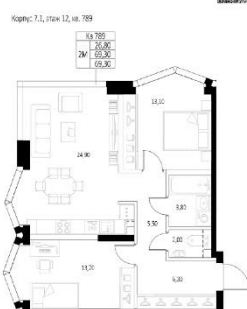
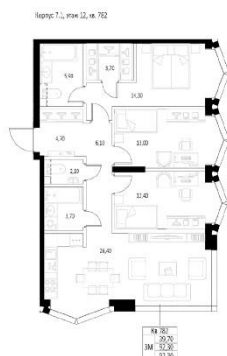
Приложение № 2
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальный План квартиры*



33

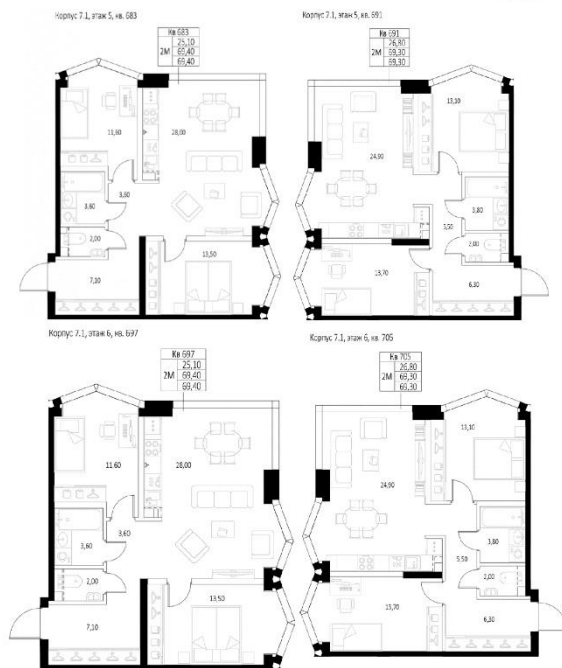
34



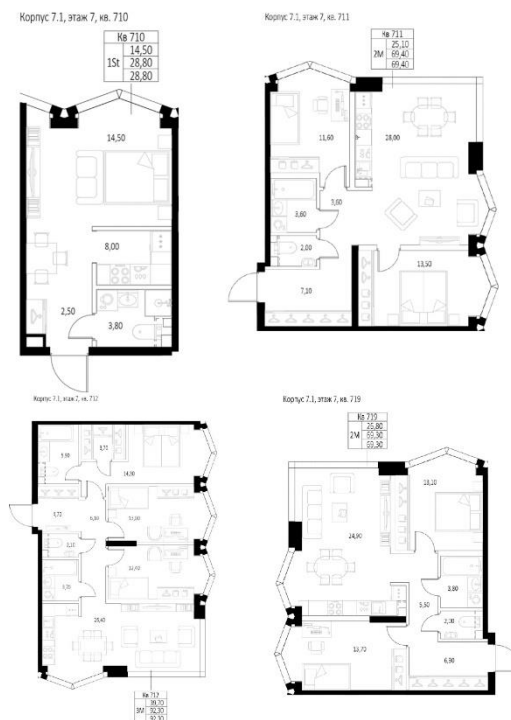
35

36

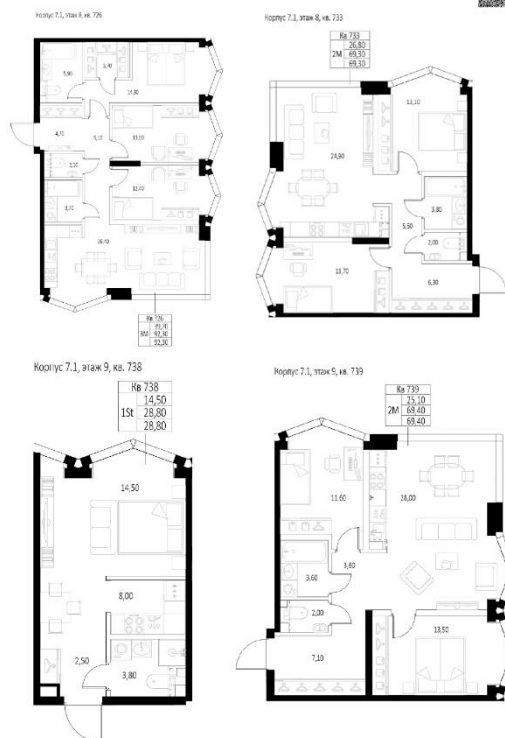




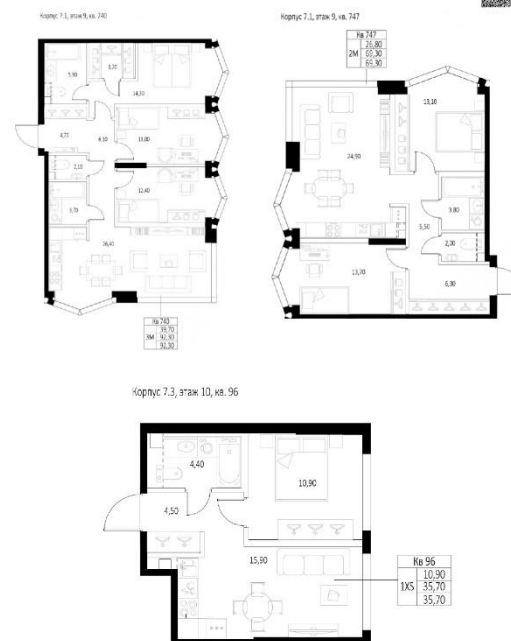
37



38

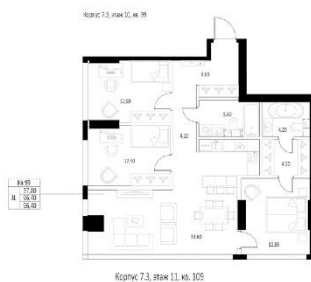


39



40





Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135



41

42



Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174



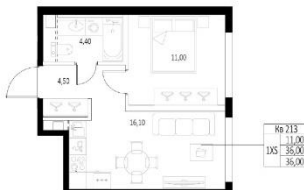
Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187



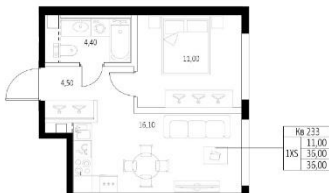
43



Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213



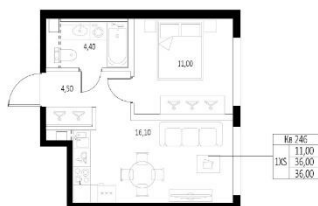
Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233



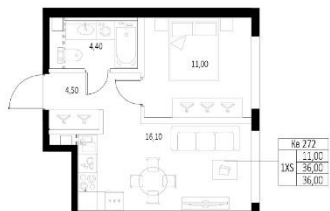
44



Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



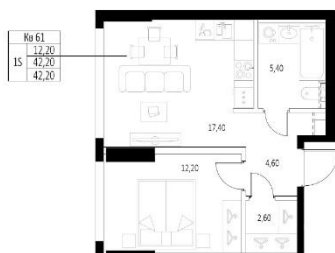
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



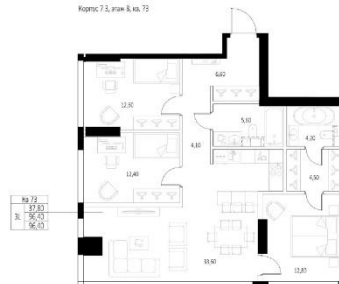
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 60



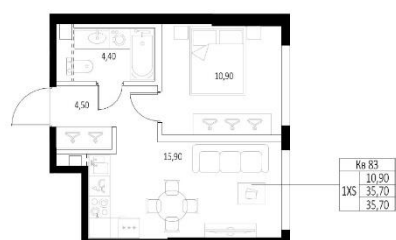
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61

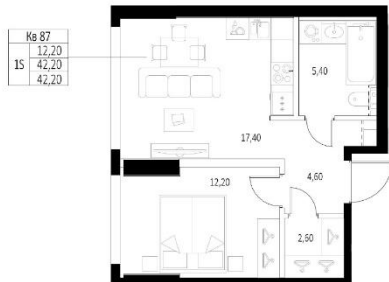


Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83





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

49

Приложение № 3
к Договору № ДДУ0003-СПИ7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

Характеристика передаваемой квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ 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

1. **Общие характеристики Объекта:**
 - 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и подземным паркингом (ПОПЗ);
 - 1.2. Наименование Объекта - жилой;
 - 1.3. Общая площадь, домов - корпусов 7.1. – 35.101, 53 кв.м.; корпусов 7.2. – 55.620,3 кв.м.
 - 1.4. Кол-воэтажей здания – корпусы 7.1 – 36; корпусы 7.2 – 60;
 - 1.5. Материал изготовления конструкций – монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергопотребления – А;
 - 1.7. Себестоимость – 5 и более баллов;
 - 1.8. Соответствие СНиП 2.08.01. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект соответствует с указанным объектом, в проектной документации Объекта предусмотрены меры для учета характеристик, влияющих на стоимость его строительства (указаны строки).
 - 1.9. Отличительная конструкция (уникальная система) – новострой жилищный фонд;
 - 1.10. Особенности размещения объектов строительства – наличие монолитно-железобетонного скелета;
 - 1.11. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту; монолитно-железобетон; несущие стены по проекту; стеновой бетонный камень с наружной облицовкой керамическими плитками;
 - 1.12. Наружные стены – несущие стены по проекту; монолитно-железобетонный скелет; стеновой бетонный камень с наружной облицовкой керамическими плитками;
 - 1.13. Перегородки между жилыми и коммунальными помещениями – монолитно-железобетонный скелет на стеновых стенах; перегородки между жилыми и коммунальными помещениями – стеновой бетонный камень с наружной облицовкой керамическими плитками на перегородках;
 - 1.14. Полы – стяжка со звукоизоляционным материалом по проекту, в саунах и ваннах комплекс с гидроизоляцией;
 - 1.15. Водонапорная – металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры

- [illegible]

50

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- а) стены – оштукатурены, без отделки. Стены, обшитые гипсокартонными строительными изделиями без штукатурки и шпаклевки, оштукатурены до закрашивания;
- Обстрочка потолка холлового, прочного водостойкого и влагостойкого, обшитых гипсокартонных плит, должна выполняться самостоятельно. Плиты, записанные в смете, должны быть включены в общую площадь квартир. Доставка материалов, не обшитых гипсокартонными плит, производится застройщиком;
- Стены в санузлах – без оштукатуривания, без шпаклевки;
- б) пол в холлах и коридорах – стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
- в) пол в санузлах – выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
- г) лестница – по конструктивным – железобетонная лестница без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатурен до закрашивания;

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 долевой собственности (цены Квартиры).

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делаящим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

51

Приложение № 3
к Договору № ДДУ0003-СПИ7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

**СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

Гражданин Российской Федерации Михальцов 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, а именно: направление сообщений информационного характера об объектах деятельности Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых ими акций, мероприятиях, скидках (реклама, новостная рассылка), проведение опросов, акций, маркетинговых и внутренних статистических исследований.

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

Информационная деятельность Оператора требует привлечения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предлагающих услуги по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим смежным вопросам. Присутствие указанных лиц, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечивать конфиденциальность и принимать все необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. При этом никто из обработчиков не имеет права осуществлять обработку персональных данных, включая, но не ограничиваясь, распространение, передачу, предоставление доступа третьим лицам, без согласия Оператора. В частности, я даю согласие, что Оператор может применять к обработке персональных данных следующие третьи лица: ООО «Антон Соколов», ООО «Сидсис», ООО «Жизнь сайн», ООО «СХЕМА ДИЖИТАЛ», АО «МШ», ООО «Смартис».

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 Соглашение 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-dom.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 продолжать обработку Персональных данных Субъекта на иных законных основаниях.

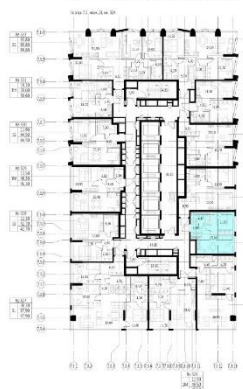
52





Приложение № 1
к Договору № ДДУ 0065-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

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



*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.

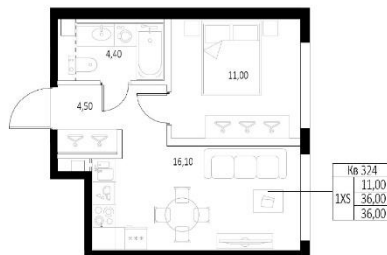
9



Приложение № 2
к Договору № ДДУ 0065-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

Детальный план квартиры*
№ 324 на 28 этаже Корпуса 7.3

Корпус 7.3, этаж 28, кв. 324



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

10



Приложение № 3
к Договору № ДДУ 0065-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, 77:09:0001004:3834,
77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845

1. Общие характеристики Объекта:
 - 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ 7);
 - 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 изготовления перекрытий - монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности - А;
 - 1.7. Свободности - 5 и более баллов;
 - 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 предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам.
 - 1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - фасадной витражной фасад.
 - 1.10. Опас - внутреннее витражное остекление с применением мультифункционального стекла;
 - 1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту: монолитный железобетон, железные стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизоляцией зашпательными плитками;
 - 1.12. Несущие перегородки между жилыми комнатами - потолочной сборки из гипсокартонных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией звукопоглощающими плитками из натуральной ваты;
 - 1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - потолочной сборки из гипсокартонных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией звукопоглощающими плитками из натуральной ваты;
 - 1.14. Потол - стяжка со звукопоглощающим монолитным по проекту, в санузлах и ваннах комнатах с гидроизоляцией;
 - 1.15. Входная дверь - металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

- 2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
 - а) электропроводка - медная электропроводка, установленная квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнены подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электрощиток установлен в шкафов щите, в общем коридоре. Горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения. Вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладовых стен, каркасных перегородок;
 - б) холодная и горячая водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разломи до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодной и горячей водоснабжения от общего коллектора до каждой комнаты зоны выношена в стяжке пола;
 - в) отопление - разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от общего коллектора с индивидуальными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студии) с клапанами и сервоприводом на ответвлениях для программируемого 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 отопления с термостатами с сервоприводом для программируемого управления через комнатный термостат;
 - г) канализация - выполнен монтаж стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
 - д) слаботочные системы:
 - противопожарные системы - предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных к шлейфу/линии оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения в управлении эвакуацией здания;
 - сети связи - установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, инфракрасной сети (интернет), IP-телефонии посредством сети интернет, IP-аудиофонии;

Выполнена прокладка кабелей: до оконечных устройств в соответствии с проектом: горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения; вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладовых стен, каркасных перегородок. Слаботочный щит: с установленными контрольными устройствами для возможности программируемого управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:

- защита от протечек;
- управление электроснабжением квартиры (аппарат-автомат);
- управление отоплением.

е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окнами предусмотрена установка открывающейся шторы, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего кухонного зонта.

11



- ж) кондиционирование - предусмотрена прокладка фреоновых трубопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разломи до оконных устройств;
- з) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ваннах комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

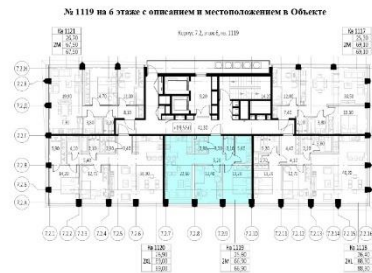
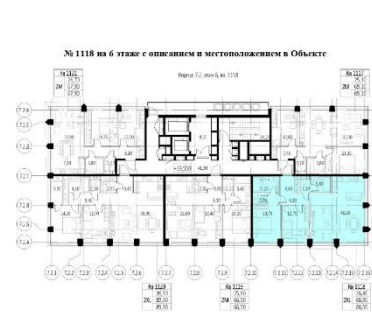
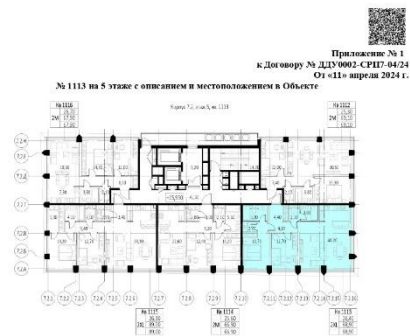
- а) стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсокартонными строительными панелями без штукатурки и шпаклевки, отштукатурены от заштукатуривания;
- б) обшивка стоек холодильного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, дощатки выполняет самоклеящуюся Пленка, монтажная обшивка, вложена в общую площадь квартиры. Обшивка стоек, не обслуживающих квартиру, производится застройщиком;
- в) стены в санузлах - без оштукатуривания, без штукатурки;
- г) пол в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мембранами и гидроизоляцией по проекту;
- д) пол в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мембранами и гидроизоляцией по проекту;
- е) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), отштукатурены от заштукатуривания.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не 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 нарушением, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делаящим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

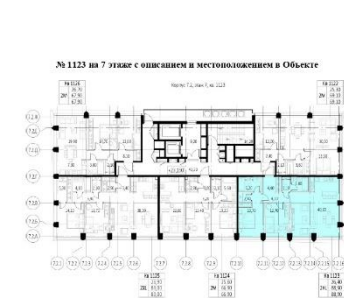
12





8

9

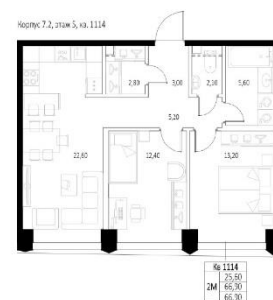
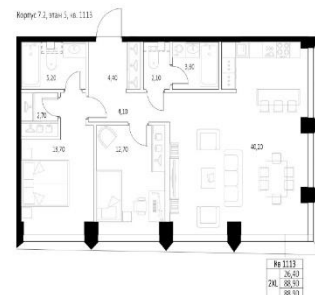


План квартиры:

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

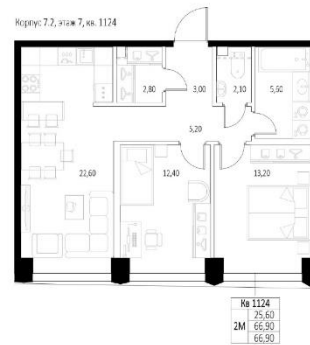
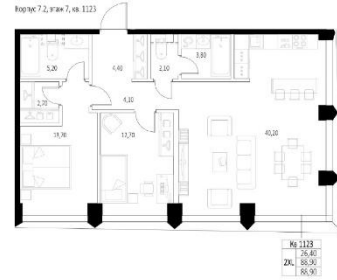
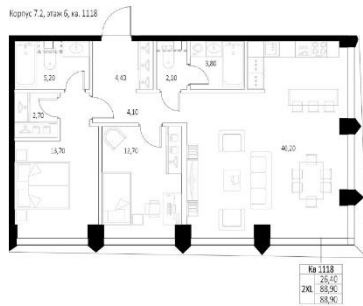
10

Детальный План квартиры*



11





* Вариант расстановки мебели предлагается. Доплаты за световое, сантехническое оборудование будут вноситься в соответствии с проектом, графически указаны предполагаемые места расстановки.

12

13

Приложение № 3
к Договору № ДД/0002-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, 77:09:0001004:3834,
77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845

1. Общие характеристики Объекта:
 - 1.1. Тип объекта – Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ДПТ 7);
 - 1.2. Назначение Объекта – жилое;
 - 1.3. Общая площадь дома – корпус 7.2 – 9 589,10 кв. м;
 - 1.4. Количество этажей – корпус 7.2 – 21;
 - 1.5. Материал полов: паркетный – монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности – А;
 - 1.7. Сейсмостойкость – 5 и более баллов;
 - 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 предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
 - 1.9. Организация конструкции (внешних стен) – шпательный изразцовый фасад;
 - 1.10. Окна – панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла;
 - 1.11. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту: монолитный железобетон; несущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизолирующей минераловатной начинкой;
 - 1.12. Несущие перегородки между жилыми комнатами, перегородки между сауной и комнатой – не устанавливаются;
 - 1.13. Потолки – железобетонная плита, оштукатуренная от заливки;
 - 1.14. Внутренняя дверь – металлическая;
2. Характеристики передаваемой Квартиры:
 - 2.1. Выделены инженерные коммуникации:
 - а) электроснабжение – выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизированной работ с автоматическим выключателем. Квартирный электрощиток установлен в нежилом помещении в общей коридор;
 - б) холодное и горячее водоснабжение – трубы из синтетического полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконных устройств, с установленными счетчиками водоснабжения. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от вводного коллектора на этаже, выходящего одним вводом в квартиру;
 - в) отопление – разводка по полу в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установленными приборами учета, установленными приборами отключения в тортовых помещениях;
 - г) канализация – выполнена разводка сточных труб с отводами в зоне сауны и кухни;
 - д) сантехнические системы:
 - противопожарные системы – предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных к шпательной системе оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания соответствующим;
 - сети связи – установка кабельного шпателя, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефонии посредством сети интернет;
 - е) вентиляция – в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (приветствую для забора воздуха на фасаде здания, подключенная к вытяжной шахте). Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена установка открывающейся створки, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
 - ж) кондиционирование – предусмотрены закладные в стенах для прокладки фреоновых труб от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приборные внешнего блока выполняются силами собственника;
 - з) не установлено сантехническое оборудование в саунах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель;
 - 2.2. Состояние инженерии и в передаваемой Квартиры:
 - а) внутренняя механическая перегородка должна выполняться самостоятельно;
 - б) обшивка стенок ванной, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру. Доводка выполняется самостоятельно. Плитка, зашиваемая обшивкой, включены в общую площадь квартиры. Обшивка стенок, не обслуживающих квартиру, производится застройщиком;
 - в) пол в ванной и коридоре – железобетонная плита, оштукатуренная от заливки;
 - г) пол в ванной – железобетонная плита, оштукатуренная от заливки;
 - г) потолок – во всех помещениях – железобетонная плита (без отделки) (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатуренная от заливки;

14

15

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

Цель обработки моих Персональных данных – информационная деятельность Оператора, а именно: направление сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых или планируемых мероприятиях, спонсор (реклама, новостная рассылка), проведение опросов, акций, маркетинговых и внутренних статистических исследований.

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

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

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-dm.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 продолжать обработку Персональных данных Субъекта на иных законных основаниях.

Документы Оценщика

ИЮ
Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ОГРН 10477000240813 | ИНН 7707159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS
ОГРН 1207700240813 | ИНН 7707159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

ИТЕGOVA Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA) **РП** Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации **ИСО** Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

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

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

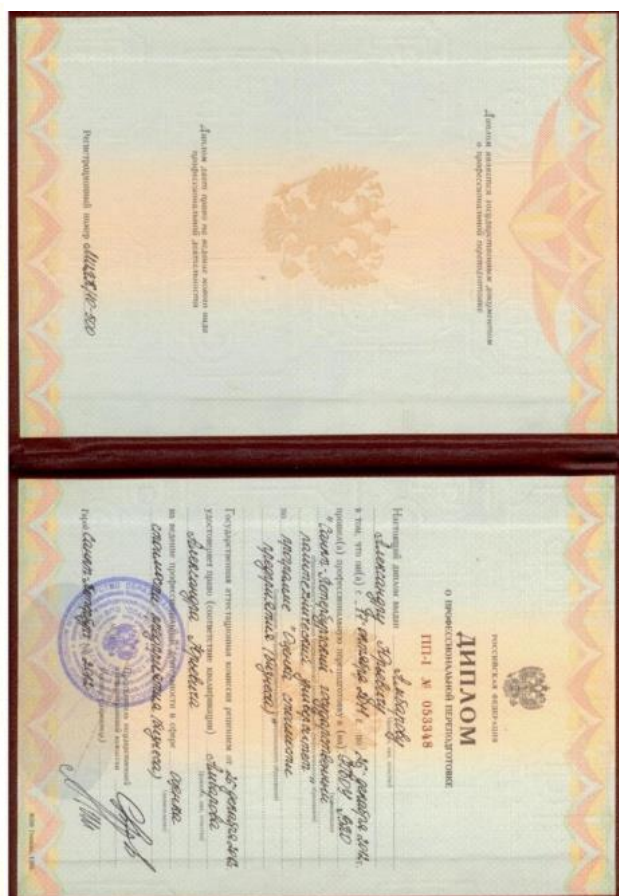
**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

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

021824 - KA1





РОСГОССТРАХ

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 11424/134/982 от «07» ноября 2024г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«07» ноября 2024г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 11424/134/982 от «07» ноября 2024г. на основании Заявления Страхователя от «07» ноября 2024г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (далее – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 40701810500000000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОМ-Консалт», ИНН: 7725779683 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Родинская, дом 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 Расч. счет: 40702810300000002430 в АО «Внешфинсервис» г. Москва Корр. счет: 30101810545250000079, БИК: 044525079
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (далее – «оценки»).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба). При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «13» декабря 2024г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2025г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, срок уплаты до «13» декабря 2024г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 11424/134/982 от «07» ноября 2024г. В случае несоответствия положений Правил страхования положениям Правил страхования или Положения Договора страхования № 11424/134/982 от «07» ноября 2024г. преобладающую силу имеют положения Договора страхования № 11424/134/982 от «07» ноября 2024г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «РОСГОССТРАХ»

М.П. (подпись А.А.)

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»

М.П. (подпись М.С.)



17303079

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811917/9550044-24

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

Страховщик	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б* ИНН 7725566034 КПП 77250101 Расчетный счет: 407018105001300000355 в АО «АЛМА-БАНК» Корр. счет: 30101810300000000030 БИК: 044525083 Лицензия СИ №2239 от «13» ноября 2017 г.
Страхователь	Оценщик - Амбаров Александр Юрьевич Дата рождения: 08.10.1967 ИНН: 784802165283 Паспорт серия: номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и в Правилах страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – «Правила страхования»), размещенных на сайте Страховщика в сети интернет по адресу: <https://www.alfast.ru/ru/press/2015/05/04/8811917-9550044-24>

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

Страхователь имеет (получает страховую премию) Страхователя:
• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Условиями об отсутствии известных и заявленных событий»;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-офферы, Правил страхования;
• соглашается с использованием Страховщиком факсименного воспроизведения подписи и печати Страхователя, Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
• дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте».

Период страхования с «09» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователем: 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страхователя суммы настоящего Полиса-офферы.
Страховая премия	4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей Страховая премия подлежит оплате Страхователем единовременным платежом в срок до «28» мая 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателю.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора/Директор по корпоративному страхованию
Александр Юрьевич Амбаров



Контактная и справочная информация:
*099 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Тинькофф Мобайл
в 800 333 0 899 – бесплатно для звонков по РФ
в 495 788 00 90 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
139 (сто тридцать девять) листов

Печать/подпись





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

Организация, сотрудник		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:			02FD3BA3002AB1EF9C42206A339A544951 с 05.03.2024 12:44 по 05.06.2025 12:44 GMT+03:00	31.03.2025 17:55 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ОМ-КОНСАЛТ" СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР			