



ОТЧЕТ № 650/24

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

Дата оценки по состоянию на: «31» мая 2024 г.

г. Москва 2024 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 650/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от «27» мая 2024 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Квадратные метры» от «22» августа 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 650/24 и Приложений, составленных «31» мая 2024 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки						
Объект 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
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	

	28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:	3303,1			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПИ7-03/24					
	1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
		Итого:	467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПИ7-04/24					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:				
Адрес	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					

Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«31» мая 2024 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «29» мая 2024 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «27» мая 2024 г.- «31» мая 2024 г.
Дата составления Отчета	«31» мая 2024 г.
Порядковый номер Отчета	№ 650/24 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

Используемые стандарты оценки

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	от 29 декабря 2020 года
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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
	Итого:	3303,1					1 309 889 726	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
	Итого:	467,4					234 836 256	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
	Итого:						1 559 624 474	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 559 624 474 (один миллиард пятьсот пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи четыреста семьдесят четыре) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

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


М.С. Сидоренко



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	9
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	14
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	15
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	23
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	24
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	26
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	29
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	33
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ, КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.....	33
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	37
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	43
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	54
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	54
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	54
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55
5.4. ВЫВОДЫ.....	55
5.3. 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	97
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	98
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	104
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	105
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	105
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	105

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

Таблица 1.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
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)

Объекты оценки

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

Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф 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	<p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «31» мая 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«31» мая 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «27» мая 2024 г. - «31» мая 2024 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «29» мая 2024 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	<p>Информация, использованная в расчетах.</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве мм от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве мм от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: www.srogoo.ru.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

Полное наименование	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры»
ИНН / КПП	7743304530 / 774301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018

1.5. 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-1 №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/500048/23; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 15.05.2023 г. Период действия с 29.05.2023 г. по 28.05.2024 г. Страховая сумма - 5 млн руб. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору № 93/23/134/982 от 15.11.2023 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2023 г. до 12.12.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 650/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 2 от «27» мая 2024 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф 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 «Тинькофф Квадратные метры»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«31» мая 2024 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «29» мая 2024 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «27» мая 2024 г.- «31» мая 2024 г.
Дата составления отчета	«31» мая 2024 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

Объекты оценки	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
	№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

	Итого:	467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24				
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:				
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845				
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве				
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф 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				

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ 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	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	13 727 952	Не использовался	Не использовался	13 727 952
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	13 727 952	Не использовался	Не использовался	13 727 952
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	13 727 952	Не использовался	Не использовался	13 727 952
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб	Справедливая стоимость, руб.
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	13 727 952	Не использовался	Не использовался	13 727 952
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	17 166 454	Не использовался	Не использовался	17 166 454
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
38	161	36	15	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
39	174	36	16	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
40	187	36	17	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
41	200	36	18	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
42	213	36	19	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
43	233	36	21	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
44	246	36	22	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
45	272	36	24	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
46	285	36	25	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
47	298	36	26	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
48	311	36	27	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	17 166 454	Не использовался	Не использовался	17 166 454
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	17 166 454	Не использовался	Не использовался	17 166 454
	Итого:	3303,1			1 309 889 726			1 309 889 726

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24								
№ 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	44 064 085	Не использовался	Не использовался	44 064 085
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	34 214 667	Не использовался	Не использовался	34 214 667
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	44 064 085	Не использовался	Не использовался	44 064 085
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	34 214 667	Не использовался	Не использовался	34 214 667
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	44 064 085	Не использовался	Не использовался	44 064 085
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	34 214 667	Не использовался	Не использовался	34 214 667
	Итого:	467,4			234 836 256			234 836 256

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	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
	Итого:				1 559 624 474			1 559 624 474

Таблица 1.7

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
	Итого:	3303,1					1 309 889 726	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
	Итого:	467,4					234 836 256	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
	Итого:						1 559 624 474	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 559 624 474 (один миллиард пятьсот пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи четыреста семьдесят четыре) 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.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

1.9 Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Информация, использованная в расчетах:

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.8

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 «Тинькофф Квадратные метры».

2.1. Общее описание жилого комплекса

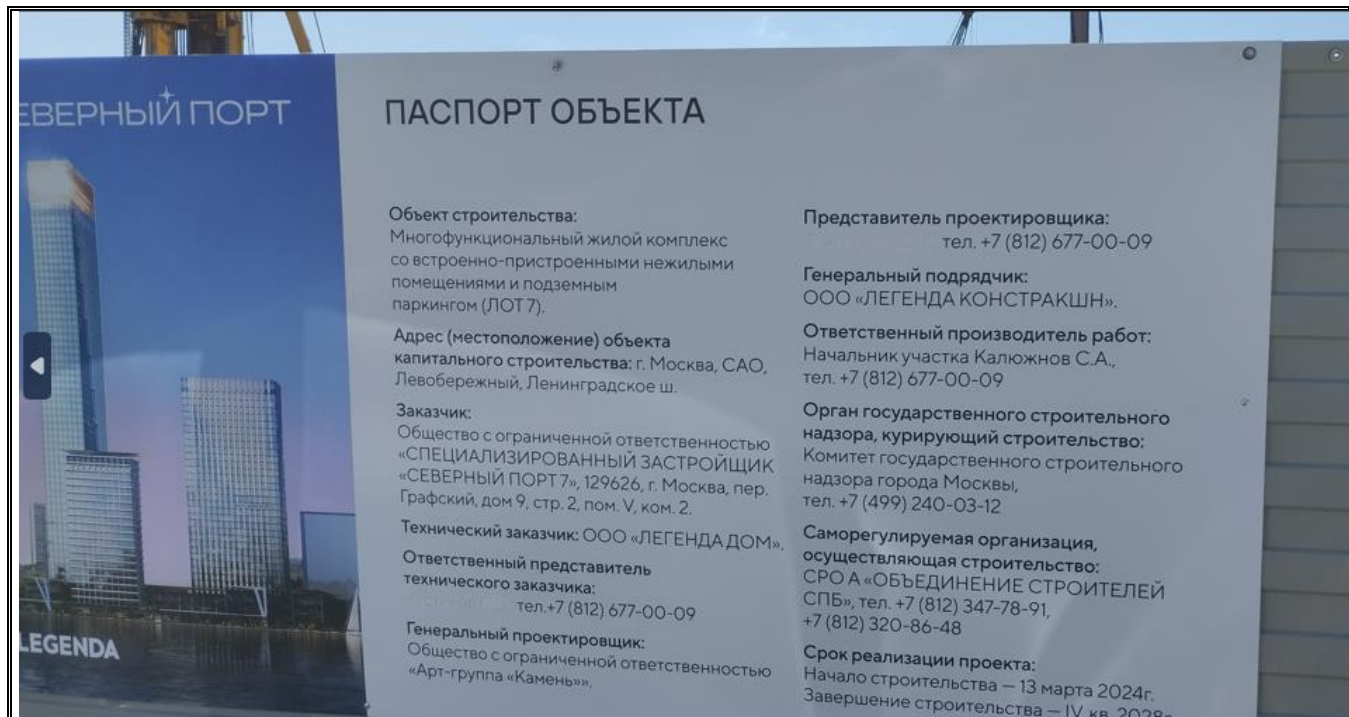
«Северный порт» – это Архитектурный проект из 11 небоскрёбов с квартирами бизнес-класса, новой пешеходной набережной, ландшафтным двором-садом с детскими и спортивными площадками, дизайнерскими лобби с консержем.

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

Проект жилого комплекса



Фото строительной площадки





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

Имущественные права на Объекты оценки: имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве. Имущественные права на Объект оценки владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры».

Таблица 2.1

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:	3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

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

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

Право общей долевой собственности

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

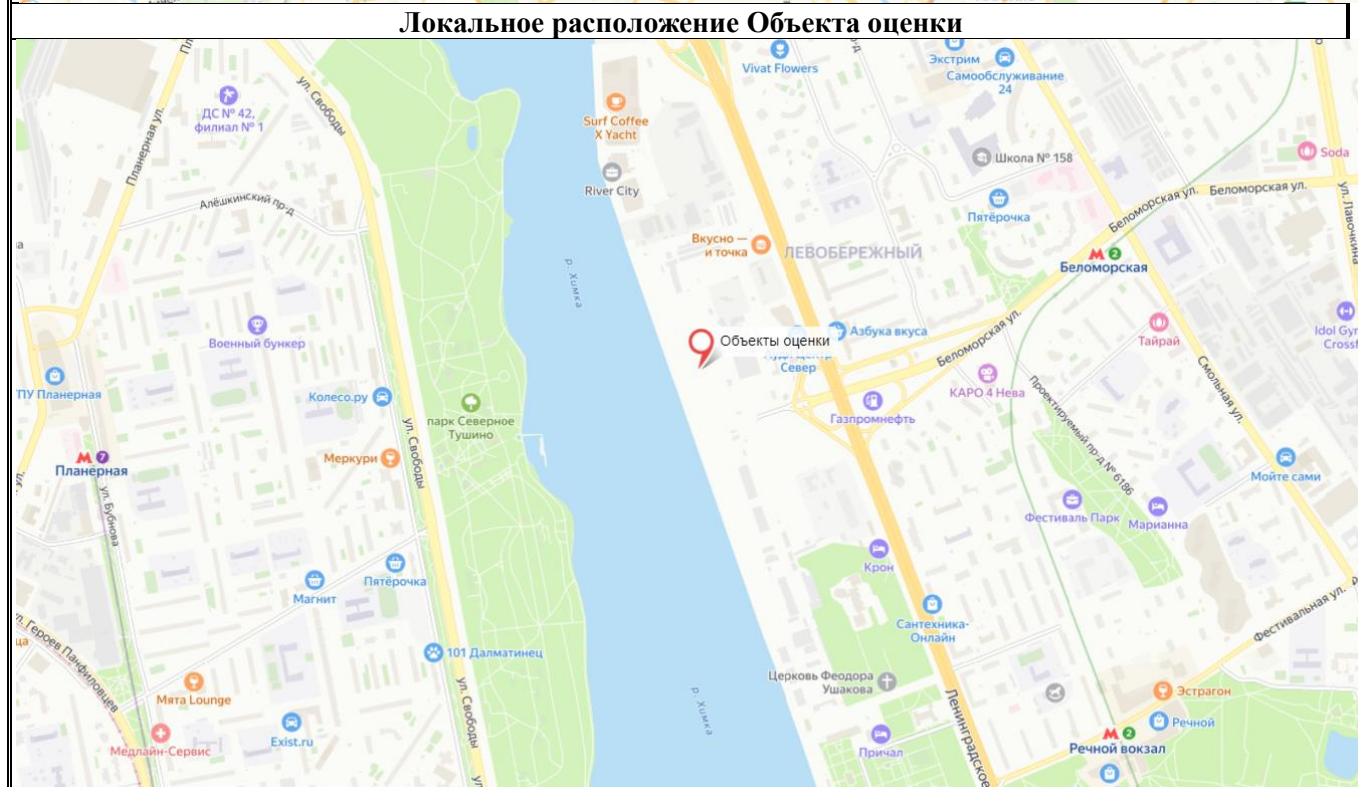
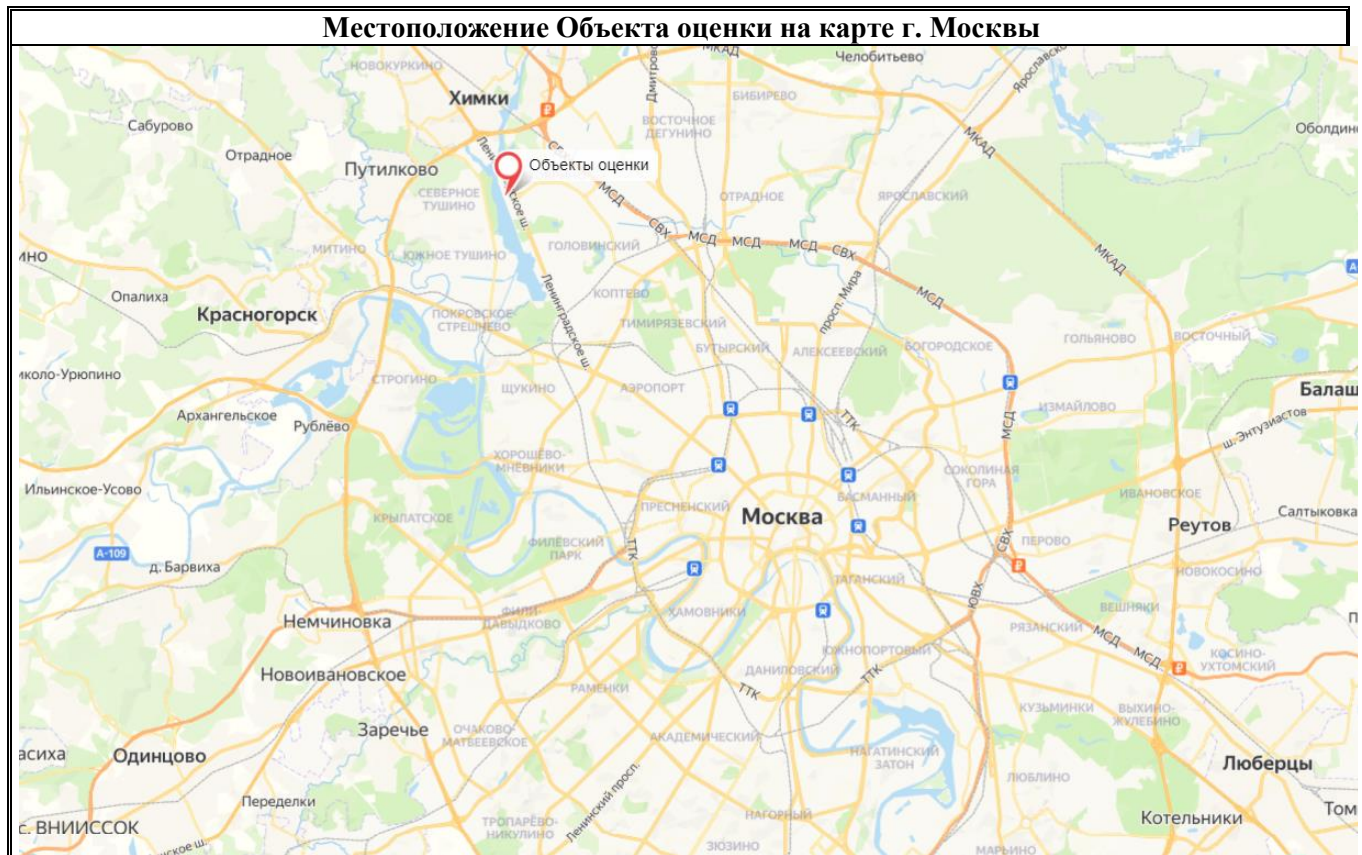
- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении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

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие ограничения (обременения) права: зарегистрировано. В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Таблица 2.2 Балансовая стоимость

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

2.3. Схема расположения Объекта оценки



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

Местоположение	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845
Подъезд, транспортная доступность	Станция метро «Воробьевы Горы» расположена на расстоянии 15 минут пешком. до ТТК от объекта оценки около 0,5 км. До Садового кольца около 2 км.
Застроенность окружения	Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная застройка, а также историческая застройка
Социальная инфраструктура	Район с развитой инфраструктурой
Внешнее благоустройство	По проекту

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

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

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, картина деловой активности.

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в российской экономике. Март 2024 год¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного¹ факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчетных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы. По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора

¹

рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

5. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

6. Объём оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г. Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года. Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет.

10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года). Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля. Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП¹	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 ²	7,6 ²	7,2 ²	10,0 ²	11,7 ²	10,0 ²	-2,8 ²	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 ²	8,5 ²	8,0 ²	11,7 ²	14,0 ²	11,2 ²	-5,5 ²	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 ²	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 ²	1,6 ²	13,9 ²	10,5 ²	12,4 ²	19,9 ²	13,9 ²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8 ³	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 ⁴	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	76 975 ⁴	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 ⁴	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 ²	6,9 ²	6,0 ²	4,7 ²	4,2 ²	4,0 ²	5,9 ²	-1,2 ²	2,7 ²	9,2 ²
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 ²	7,0 ²	5,5 ²	3,3 ²	7,3 ²	4,5 ²	7,4 ²	-1,7 ²	4,0 ²	8,9 ²
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и месяцы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 г. отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы² Уточнение данных³ В марте / по состоянию на 22 апреля 2024 года⁴ Январь-февраль 2024 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

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

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, 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 старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

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

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

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

На разброс величины стоимости недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия,

финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

1. Транспортная доступность

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

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административно-культурный, исторический центр города Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			1,00
2	Центр массовой розничной торговли города Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,81	0,93	0,87
3	Административные центры городского округа, городского района Характеризуется размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,77	0,94	0,86
4	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,75	0,96	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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	0,92	0,98	0,95
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,91	0,96	0,93

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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)	0,89	0,96	0,93
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,84	0,91	0,88

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.01.2024 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 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, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	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	0,89	0,94	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.01.2024 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)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	0,99	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	0,93
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	0,99	1,06	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	7,9%

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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 (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,87	0,89	0,88

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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	1,06	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	1,04	1,08	1,06
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)	0,82	0,89	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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	1,00	1,04	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,05	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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	0,98	0,97
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,91	0,96	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

11. Вид из окон квартиры

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,90	0,98	0,95
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,03	1,08	1,05

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Основные показатели		
Предложение		
	Значение	Динамика*
Объем предложения, тыс. шт.	15,2	+9%
Объем предложения, млн м ²	1,020	+4%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	521,9	+7%
Средняя площадь, м ²	66,9	-5%
Средняя стоимость, млн руб.	34,9	+1%
Спрос		
	Значение	Динамика**
Количество сделок, тыс. шт.	20,4	+87%
Объем сделок, млн м ²	1,25	+76%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	453,6	+5%
Средняя площадь сделки, м ²	61,2	-6%
Средний бюджет сделки, млн руб.	27,7	-1%

* IV квартал 2023 г. / IV квартал 2022 г.
 ** 2023 г. / 2022 г.
 Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по стадии строительной готовности



Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

По итогам IV квартала 2023 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы составил 15,2 тыс. квартир и апартаментов, что на 9% выше результата конца 2022 г. При этом стоит отметить, что основной прирост числа лотов пришелся на начало 2023 года, когда спрос был еще не таким активным. А во втором полугодии уже наблюдалось вымывание некоторой части предложения за счет высокого объема продаж в сегменте. В целом девелоперы довольно успешно компенсировали столь высокий спрос, выводя на рынок новые объемы. Всего за 12 месяцев старт продаж был объявлен в 23 новых проектах бизнес-класса, что немногим выше значений прошлых лет: в 2022 году появилось 20 новостроек, в 2021 г. – 22 новостройки.

² <https://kf.expert/publish/ryнок-zhiloj-ndvizhimosti-biznes-klassa-moskva-2023>

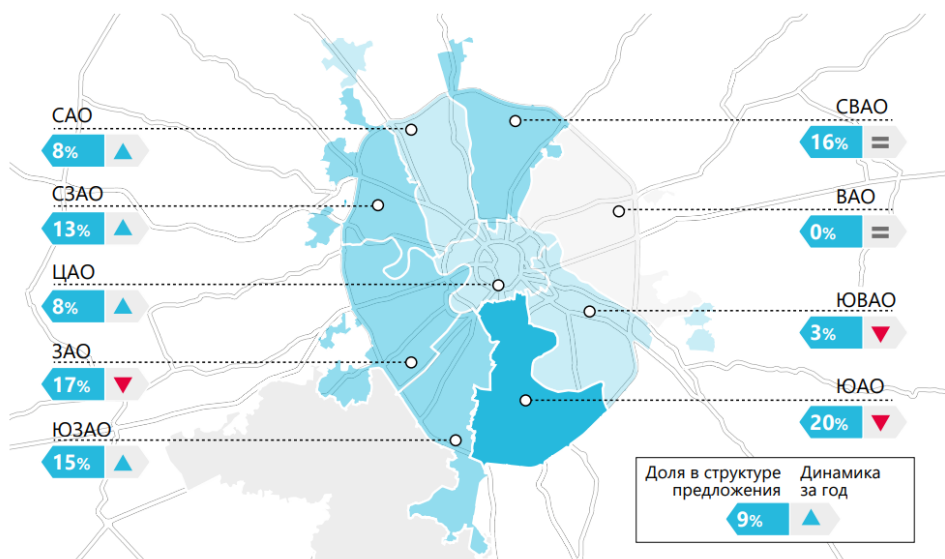
Структура предложения

	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м²	1%	11%	6%	0%	0%	0%
40–60 м²	0%	5%	17%	5%	0%	0%
60–90 м²	0%	0%	8%	18%	9%	1%
90–120 м²	0%	0%	0%	2%	9%	3%
Более 120 м²	0%	0%	0%	0%	1%	4%

Источник: NF Group Research, 2024

В структуре предложения в разрезе административных округов лидирующую позицию по количеству экспонируемых лотов с долей 20% занял Южный АО, несмотря на снижение показателя на 4 п. п. за год. В свою очередь, Западный АО сместился на вторую строчку рейтинга – здесь было сосредоточено 17% предложения (-8 п. п. за год). А замыкает ТОП-3 Северо-Восточный АО, доля которого за год не изменилась и составила 16%. По итогам IV квартала 2023 г. на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы с отделкой было представлено чуть более трети всего предложения (35%). При этом большая часть квартир и апартаментов экспонировалась в формате white box (23%), в то время как на варианты с финишной отделкой пришлось 12% от всех лотов. Тем не менее, большая часть предложения сегмента (65%) по-прежнему реализуется без отделки.

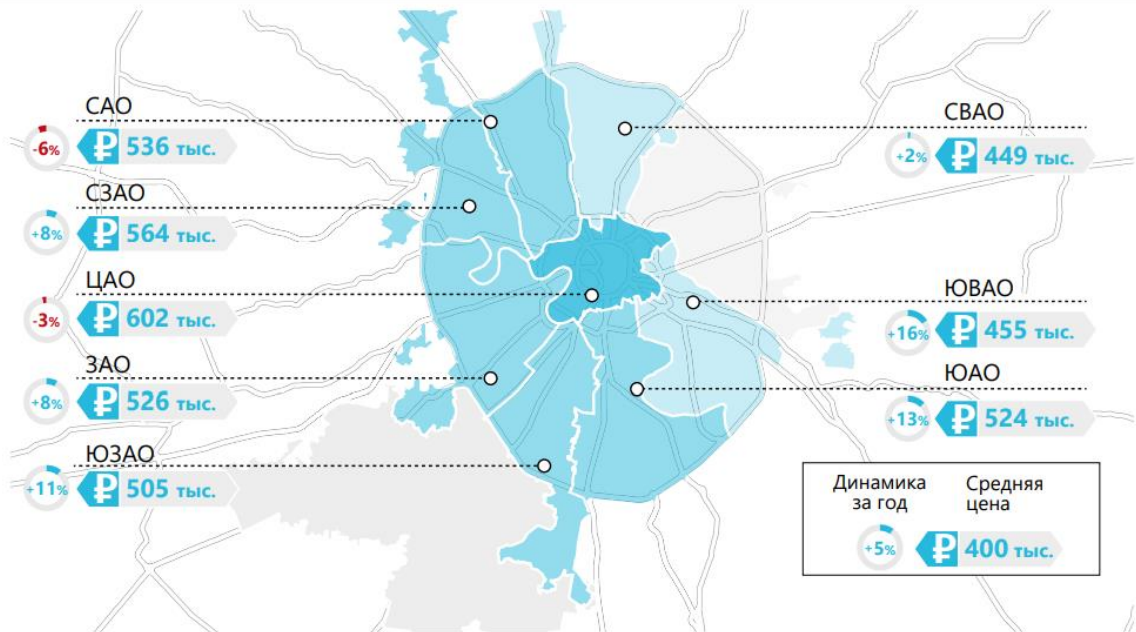
Структура предложения по округам



Источник: NF Group Research, 2024

Цены

Средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы на протяжении 2023 г. впервые преодолела отметку в полмиллиона рублей и по итогам декабря достигла рекордных 522 тыс. руб. (+7% за год). С ростом спроса в сегменте девелоперы активнее индексировали цены в своих проектах, а также постепенно снижали размер возможного дисконта. Дальнейшая динамика показателя с высокой долей вероятности сохранит умеренный характер. В разбивке по административным округам средневзвешенная цена предложения в большинстве случаев продемонстрировала положительную динамику. Примечательно, что максимальные изменения отмечались в южной части столицы: это ЮВАО, где показатель составил 455 тыс. руб./м² (+16% за год), а также ЮАО – 524 тыс. руб./м² (+13% за год) и ЮЗАО – 505 тыс. руб./м² (+11% за год). В остальных округах с положительной динамикой прирост составил от 2% до 8%. Исключением стали Северный АО, где средневзвешенная цена квадратного метра снизилась на 6% за год – до 536 тыс. руб., и Центральный АО со значением 602 тыс. руб. (-3% за год). Тем не менее, ЦАО по-прежнему сохраняет за собой статус наиболее дорогой локации.

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./м²Динамика изменения предложения и средневзвешенной цены 1 м²

Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

По итогам 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса было реализовано около 20,4 тыс. квартир и апартаментов, что на 87% превышает значение прошлого года. Особенно высокая покупательская активность фиксировалась во втором полугодии, на который пришлось почти 70% всех заключенных сделок. В том числе в течение последних трех месяцев было продано 7,3 тыс. лотов – абсолютный квартальный рекорд продаж в сегменте жилья бизнес-класса. Однако суммарный объем спроса за 2023 г. все же не смог побить максимальный результат 2021 г. – на уровне 21,8 тыс. сделок (-6% в динамике). Ключевым драйвером роста спроса в сегменте стала ипотека: доля сделок в рамках ДДУ с использованием ипотечного кредитования по итогам года достигла рекордных 65%, что на 12 п. п. больше, чем в 2022 г. Многие покупатели спешили войти в сделки на прежних более выгодных условиях на фоне повышения ключевой ставки ЦБ и ухудшения условий ипотечного кредитования. Однако в среднесрочной перспективе влияние данных факторов, а также общая неопределенность могут ослабить интерес покупателей. Например, часть инвесторов может изменить стратегии вложений, отказавшись от покупки жилой недвижимости, в том числе на фоне роста привлекательности других инструментов, в частности – ставок по вкладам.

Стоит отметить, что хоть объем спроса за 2023 г. и не превысил значение 2021 г. в количественном выражении, был достигнут абсолютный рекорд продаж в денежном выражении за счет сохраняющегося роста цен на рынке. Так, суммарная стоимость всех реализованных квартир и апартаментов бизнес-класса составила почти 566 млрд руб., что на 6% выше прошлого максимального значения в размере 534 млрд руб., фиксировавшегося 2 года назад. Лидерами по количеству реализованных лотов среди новостроек бизнес-класса стали ЖК «Остров», ЖК

«Символ» и ЖК Shagal. Суммарно в данных трех объектах было заключено более 4 тыс. сделок, что формирует 20% от объема спроса за весь 2023 год. Наиболее популярной локацией стал Южный АО, где было заключено 22% всех сделок за рассматриваемый период. Также значительную часть спроса сформировали Северо-Западный АО (16%) и Западный АО (14%). Суммарно на данные три локации пришлось чуть более половины всех реализованных лотов (52%).

Основные выводы:

- Рост спроса на 87% по сравнению с результатом 2022 года: всего за 2023 год реализовано 20,4 тыс. лотов. В частности, на IV квартал пришлось 7,3 тыс. сделок – абсолютный квартальный рекорд продаж в сегменте жилья бизнес-класса.
- Рост объема предложения до значения 15,2 тыс. лотов (+9% за год).
- Сохранение тенденции роста средневзвешенной цены предложения и достижение показателя 522 тыс. руб./м² (+7% за год).

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

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

	36,2	17 527 920	484 197	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c10
	36,2	17 426 680	481 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c11
	36,2	17 495 460	483 300	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c12
	36,2	17 546 140	484 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c13
	42	19 496 400	464 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 094 180	454 623	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 945 800	474 900	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 528 600	464 967	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 025 600	476 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 609 800	466 900	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 109 600	478 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 189 400	480 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 768 140	470 670	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 273 400	482 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,1	19 542 820	464 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,1	20 073 280	476 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c8

	42,1	20 481 650	486 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c9
	42,1	20 890 020	496 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c10
	42,1	20 932 120	497 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c11
	42,1	21 012 110	499 100	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c12
	42,1	21 054 210	500 100	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c13
	59,1	23 699 100	401 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 758 200	402 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 935 500	405 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 994 600	406 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 142 350	408 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 231 000	410 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 378 750	412 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 467 400	414 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 615 150	416 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 703 800	418 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 215 900	438 816	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

	64,3	28 280 100	439 815	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 312 200	440 314	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 549 200	444 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 613 500	445 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 677 800	446 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	25 272 000	390 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	25 790 400	398 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 535 600	409 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 535 600	409 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 665 200	411 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 730 000	412 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 794 800	413 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Минимум			390 000	
Среднее значение			455 346	
Максимум			502 500	

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

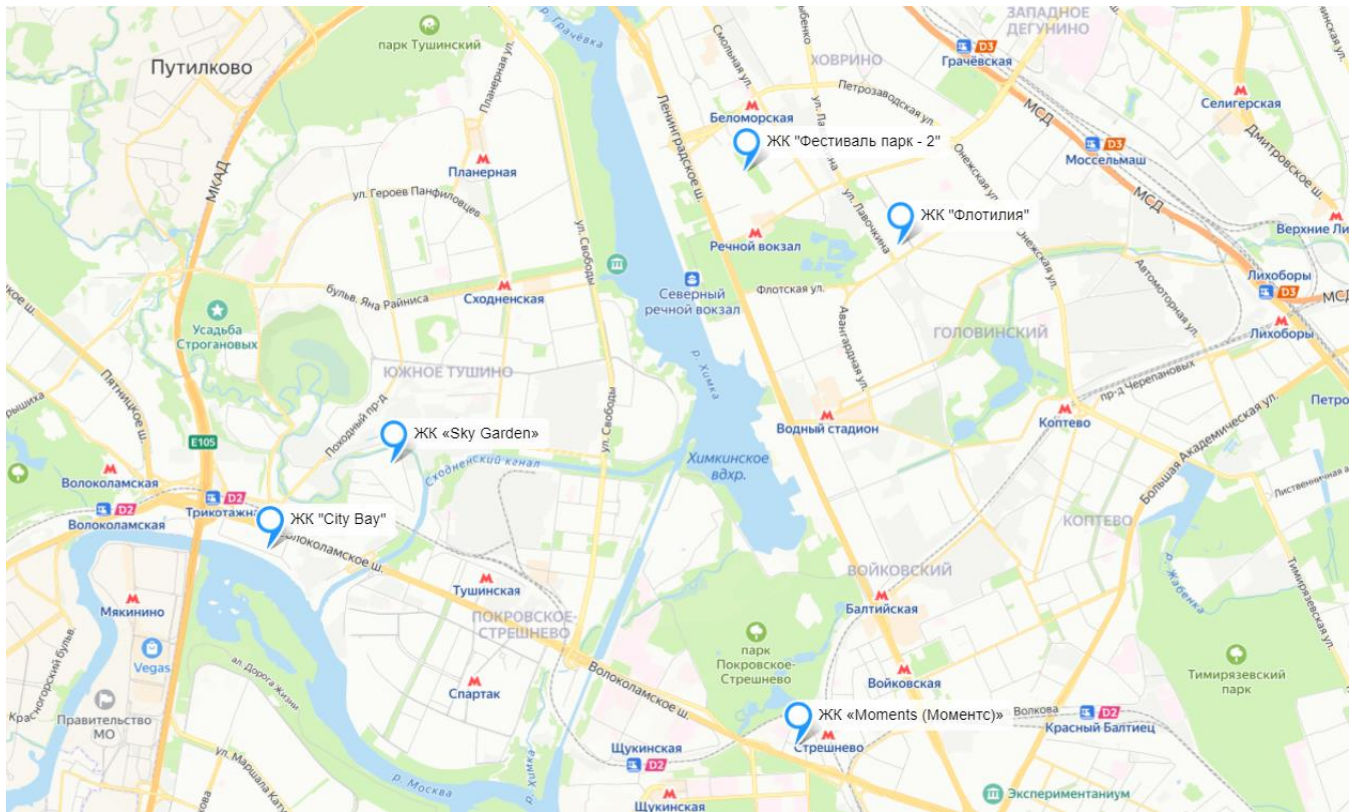







Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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

3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.01.2024 г.

Таблица 3.5

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	3	6	4	3	4	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	7
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	8	8
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5		3	3	5
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6		3	4	6
Парковочные места, машино-места	1	5		3	3	5

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

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием

факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

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

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 5.3.1 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-03/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	393 273	364 873
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 728			
Рыночная стоимость, руб.		26 838 923			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%

Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			
Рыночная стоимость, руб.		35 774 834			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		393 899	391 958	393 313	364 910
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 755			
Рыночная стоимость, руб.		26 802 122			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	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/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		bbfd-d85ed308d2c7			bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		13 776 840	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		468 600	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		454 542	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		455 587	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%
Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		476 665			
Рыночная стоимость, руб.		13 727 952			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	393 273	364 873
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 728			
Рыночная стоимость, руб.		26 838 923			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		Number=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	umber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	Number=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	Number=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			
Рыночная стоимость, руб.		35 774 834			
Объект оценки №7	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		393 899	391 958	393 313	364 910
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 755			
Рыночная стоимость, руб.		26 802 122			
Объект оценки №8	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80

Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	393 273	364 873
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 728			
Рыночная стоимость, руб.		26 838 923			
Объект оценки №9	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			

Рыночная стоимость, руб.	35 774 834				
Объект оценки №10	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		393 899	391 958	393 313	364 910
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 755			
Рыночная стоимость, руб.		26 802 122			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		13 776 840	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		468 600	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		454 542	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		455 587	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%

Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		476 665			
Рыночная стоимость, руб.		13 727 952			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	393 273	364 873
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 728			
Рыночная стоимость, руб.		26 838 923			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%

Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			
Рыночная стоимость, руб.		35 774 834			
Объект оценки №14	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			
Рыночная стоимость, руб.		35 774 834			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		13 776 840	14 290 560	14 348 160	14 405 760

Цена, руб. кв.м		468 600	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		454 542	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		455 587	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%
Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		476 665			
Рыночная стоимость, руб.		13 727 952			
Объект оценки №16	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.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.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
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			
Рыночная стоимость, руб.		35 774 834			
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport

		ort&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	ort&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	ort&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	393 273	364 873
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 728			
Рыночная стоимость, руб.		26 838 923			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		393 899	391 958	393 313	364 910
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 755			
Рыночная стоимость, руб.		26 802 122			
Объект оценки №19	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		everniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	erniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	everniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	everniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	393 273	364 873
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 728			
Рыночная стоимость, руб.		26 838 923			
Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legend9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		393 899	391 958	393 313	364 910
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 755			
Рыночная стоимость, руб.		26 802 122			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	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/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		14 214 900	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		483 500	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		468 995	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		470 074	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%
Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		480 090			
Рыночная стоимость, руб.		13 826 592			
Объект оценки №22	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	393 273	364 873
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 728			
Рыночная стоимость, руб.		26 838 923			
Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			
Рыночная стоимость, руб.		35 774 834			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		393 899	391 958	393 313	364 910
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%

Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 755			
Рыночная стоимость, руб.		26 802 122			
Объект оценки №25	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			
Рыночная стоимость, руб.		35 774 834			
Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		393 899	391 958	393 313	364 910

Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 755			
Рыночная стоимость, руб.		26 802 122			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		13 776 840	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		468 600	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		454 542	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		455 587	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%
Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		476 665			
Рыночная стоимость, руб.		13 727 952			
Объект оценки №28	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630

Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	393 273	364 873
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 728			
Рыночная стоимость, руб.		26 838 923			
Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	398 750	403 601
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 593			
Рыночная стоимость, руб.		35 774 834			
Объект оценки №30	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 176 400	28 037 600	26 470 800	24 559 200

Цена, руб. кв.м		406 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		393 820	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		393 899	391 958	393 313	364 910
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		386 755			
Рыночная стоимость, руб.		26 802 122			
Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,85%	2,40%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		416 604	416 916	417 423	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,85%	5,40%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	17,09401709	18,51851852	15,97444089
Вес аналога		26,31%	24,42%	26,45%	22,82%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 216			
Рыночная стоимость, руб.		14 787 511			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		yport&premiseU uid=cd20ab83- a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseU uid=cd20ab83-a57a- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	yport&premiseU uid=cd20ab83- a57a-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	yport&premise U uid=cd20ab83 -a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректиро ванная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректиро ванная цена за кв.м		367 907	376 598	396 876	401 704
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		385 771			
Рыночная стоимость, руб.		37 188 324			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severni yport&premiseU uid=4a8d640c- a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-a57c-
11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legen da- dom.ru/projects/s everniyport/1- 8?chooseHouseN umber=severniyp ort&premiseU uid=4a8d640c-a57c- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severni yport&premiseU uid=4a8d640c- a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-
bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severn iyport&premise U uid=4a8d640c -a57c-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректиро ванная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,85%	2,40%	3,26%
Скорректиро ванная цена за кв.м		416 604	416 916	417 423	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,85%	5,40%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	17,09401709	18,51851852	15,97444089
Вес аналога		26,31%	24,42%	26,45%	22,82%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 216			
Рыночная стоимость, руб.		14 787 511			
Объект оценки №34	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50

Ссылка		https://flats.legenda-dom.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.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
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	376 598	396 876	401 704
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		385 771			
Рыночная стоимость, руб.		37 188 324			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		0,56%	0,98%	0,54%	1,38%
Скорректированная цена за кв.м		408 999	409 336	409 841	397 485
Абсолютная корректировка		3,56%	3,98%	3,54%	4,38%
Коэффициент соответствия		28,08988764	25,12562814	28,24858757	22,83105023
Вес аналога		26,93%	24,09%	27,09%	21,89%

Рыночная стоимость, руб. кв.м		406 788			
Рыночная стоимость, руб.		17 166 454			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,85%	2,40%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		416 604	416 916	417 423	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,85%	5,40%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	17,09401709	18,51851852	15,97444089
Вес аналога		26,31%	24,42%	26,45%	22,82%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 216			
Рыночная стоимость, руб.		14 787 511			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,85%	2,40%	3,26%

Скорректированная цена за кв.м		416 604	416 916	417 423	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,85%	5,40%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	17,09401709	18,51851852	15,97444089
Вес аналога		26,31%	24,42%	26,45%	22,82%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 216			
Рыночная стоимость, руб.		14 787 511			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760

Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		yport&premiseU uid=4a8d640c- a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseU uid=4a8d640c-a57c- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	yport&premiseU uid=4a8d640c- a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	yport&premise U uid=4a8d640c -a57c-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректиро ванная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректиро ванная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severni yport&premiseU uid=4a8d640c- a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-a57c-
11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legen da- dom.ru/projects/s everniyport/1- 8?chooseHouseN umber=severniyp ort&premiseU uid=4a8d640c-a57c- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severni yport&premiseU uid=4a8d640c- a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-
bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severn iyport&premise U uid=4a8d640c -a57c-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректиро ванная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректиро ванная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80

Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%

Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	м	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%

Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760

Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,85%	2,40%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		416 604	416 916	417 423	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,85%	5,40%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	17,09401709	18,51851852	15,97444089
Вес аналога		26,31%	24,42%	26,45%	22,82%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 216			
Рыночная стоимость, руб.		14 787 511			
Объект оценки №50	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		yport&premiseU uid=cd20ab83- a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7	ort&premiseU uid=cd20ab83-a57a- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	yport&premiseU uid=cd20ab83- a57a-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	yport&premise U uid=cd20ab83 -a57a-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректиро ванная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректиро ванная цена за кв.м		367 907	376 598	396 876	401 704
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		385 771			
Рыночная стоимость, руб.		37 188 324			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severni yport&premiseU uid=4a8d640c- a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-a57c-
11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legen da- dom.ru/projects/s everniyport/1- 8?chooseHouseN umber=severniyp ort&premiseU uid=4a8d640c-a57c- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severni yport&premiseU uid=4a8d640c- a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU
uid=4a8d640c-
a57c-11ee-
bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.lege nda- dom.ru/projects/ severniyport/1- 8?chooseHouse Number=severn iyport&premise U uid=4a8d640c -a57c-11ee- bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректиро ванная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		0,56%	0,98%	0,54%	1,38%
Скорректиро ванная цена за кв.м		408 999	409 336	409 841	397 485
Абсолютная корректировка		3,56%	3,98%	3,54%	4,38%
Коэффициент соответствия		28,08988764	25,12562814	28,24858757	22,83105023
Вес аналога		26,93%	24,09%	27,09%	21,89%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		406 788			
Рыночная стоимость, руб.		17 166 454			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50

Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	376 598	396 876	401 704
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		385 771			
Рыночная стоимость, руб.		37 188 324			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,85%	2,40%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		416 604	416 916	417 423	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,85%	5,40%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	17,09401709	18,51851852	15,97444089
Вес аналога		26,31%	24,42%	26,45%	22,82%

Рыночная стоимость, руб. кв.м		414 216			
Рыночная стоимость, руб.		14 787 511			
Объект оценки №54	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 017 500	38 480 000
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	411 000	416 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	398 670	403 520
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	376 598	396 876	401 704
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		385 771			
Рыночная стоимость, руб.		37 188 324			
Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		0,56%	0,98%	0,54%	1,38%

Скорректированная цена за кв.м	408 999	409 336	409 841	397 485
Абсолютная корректировка	3,56%	3,98%	3,54%	4,38%
Коэффициент соответствия	28,08988764	25,12562814	28,24858757	22,83105023
Вес аналога	26,93%	24,09%	27,09%	21,89%
Рыночная стоимость, руб. кв.м	406 788			
Рыночная стоимость, руб.	17 166 454			

Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПП7-03/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		485 862	504 800	507 802	484 214
Абсолютная корректировка		5,38%	5,38%	5,73%	5,73%
Коэффициент соответствия		18,58736059	18,58736059	17,45200698	17,45200698
Вес аналога		25,79%	25,79%	24,21%	24,21%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 659			
Рыночная стоимость, руб.		44 064 085			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804

Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		501 290	520 830	523 933	499 596
Абсолютная корректировка		3,72%	3,72%	3,36%	3,36%
Коэффициент соответствия		26,88172043	26,88172043	29,76190476	29,76190476
Вес аналога		23,73%	23,73%	26,27%	26,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		511 430			
Рыночная стоимость, руб.		34 214 667			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		485 862	504 800	507 802	484 214
Абсолютная корректировка		5,38%	5,38%	5,73%	5,73%
Коэффициент соответствия		18,58736059	18,58736059	17,45200698	17,45200698
Вес аналога		25,79%	25,79%	24,21%	24,21%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 659			
Рыночная стоимость, руб.		44 064 085			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%

Скорректированная цена за кв.м		501 290	520 830	523 933	499 596
Абсолютная корректировка		3,72%	3,72%	3,36%	3,36%
Коэффициент соответствия		26,88172043	26,88172043	29,76190476	29,76190476
Вес аналога		23,73%	23,73%	26,27%	26,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		511 430			
Рыночная стоимость, руб.		34 214 667			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		485 862	504 800	507 802	484 214
Абсолютная корректировка		5,38%	5,38%	5,73%	5,73%
Коэффициент соответствия		18,58736059	18,58736059	17,45200698	17,45200698
Вес аналога		25,79%	25,79%	24,21%	24,21%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 659			
Рыночная стоимость, руб.		44 064 085			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		501 290	520 830	523 933	499 596

Абсолютная корректировка		3,72%	3,72%	3,36%	3,36%
Коэффициент соответствия		26,88172043	26,88172043	29,76190476	29,76190476
Вес аналога		23,73%	23,73%	26,27%	26,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		511 430			
Рыночная стоимость, руб.		34 214 667			

Таблица 5.3.3 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	36,00	44,40	46,10	44,30	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		18 616 920	19 265 190	18 616 920	19 320 760
Цена, руб. кв.м		419 300	417 900	420 247	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		406 721	405 363	407 640	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,76%	2,31%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		416 198	416 551	417 056	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,76%	5,31%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,36111111	18,83239171	16,20745543
Вес аналога		26,36%	24,40%	26,46%	22,78%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		413 847			
Рыночная стоимость, руб.		14 898 492			

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 01.01.2024 г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Таким образом, была принята рекомендованная скидка на торг в размере -3%.

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 01.01.2024 г.

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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 ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
	Итого:	3303,1					1 309 889 726	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
Итого:		467,4					234 836 256	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
Итого:							1 559 624 474	

6.3. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

1 559 624 474 (один миллиард пятьсот пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи четыреста семьдесят четыре) рубля (НДС не облагается)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 6.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ 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	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	13 727 952	Не использовался	Не использовался	13 727 952
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	13 727 952	Не использовался	Не использовался	13 727 952
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	13 727 952	Не использовался	Не использовался	13 727 952
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	13 727 952	Не использовался	Не использовался	13 727 952
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	26 838 923	Не использовался	Не использовался	26 838 923
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	35 774 834	Не использовался	Не использовался	35 774 834
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	26 802 122	Не использовался	Не использовался	26 802 122
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	17 166 454	Не использовался	Не использовался	17 166 454
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
38	161	36	15	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
39	174	36	16	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
40	187	36	17	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
41	200	36	18	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
42	213	36	19	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
43	233	36	21	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
44	246	36	22	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
45	272	36	24	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
46	285	36	25	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
47	298	36	26	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
48	311	36	27	Корпус 7.3	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	17 166 454	Не использовался	Не использовался	17 166 454
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	14 787 511	Не использовался	Не использовался	14 787 511
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	37 188 324	Не использовался	Не использовался	37 188 324
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	17 166 454	Не использовался	Не использовался	17 166 454
	Итого:	3303,1						1 309 889 726

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24								
№ 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	44 064 085	Не использовался	Не использовался	44 064 085
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	34 214 667	Не использовался	Не использовался	34 214 667
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	44 064 085	Не использовался	Не использовался	44 064 085
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	34 214 667	Не использовался	Не использовался	34 214 667
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	44 064 085	Не использовался	Не использовался	44 064 085
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	34 214 667	Не использовался	Не использовался	34 214 667
	Итого:	467,4			234 836 256			234 836 256

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	14 898 492	Не использовался	Не использовался	14 898 492
	Итого:				1 559 624 474			1 559 624 474

Таблица 6.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 727 952	476 665
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 838 923	386 728
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 774 834	387 593
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 802 122	386 755
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 787 511	414 216
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 188 324	385 771
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 166 454	406 788
	Итого:	3303,1					1 309 889 726	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
	Итого:	467,4					234 836 256	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 898 492	413 847
	Итого:						1 559 624 474	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 559 624 474 (один миллиард пятьсот пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи четыреста семьдесят четыре) рубля (НДС не облагается)

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

8. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Использованные аналоги

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing for a 2-bedroom apartment. On the left is a detailed floor plan with room dimensions: 11.60, 28.00, 3.60, 3.60, 7.10, and 13.50. Below the plan are buttons for 'Планировка' and 'Расположение в комплексе'. On the right, the listing title is '2 спальни, тип 2-9'. Below it, a table lists three similar properties:

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Цена
№ 1018	29	71	69.4	28 176 400 Р
№ 990	27	71	69.4	28 037 600 Р
№ 669	4	71	69.4	25 275 480 Р

At the bottom of the page, there is a cookie consent banner and a Windows taskbar with the date 17:20 30.05.2024.

This screenshot is identical to the one above, showing the same real estate listing and floor plan. The table of similar properties is the same, but the price for property № 1018 is now 28 037 600 Р. The Windows taskbar at the bottom shows the date 17:20 30.05.2024.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing for a 2-bedroom apartment. The browser address bar shows the URL: flats.legendadom.ru/projects/severnyport/2-3?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUId=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7. The website header includes the LEGENDA logo and navigation links: Шоурум, Выбрать квартиру, Наши проекты, Как купить, (800) 551-33-49. The main content area features a floor plan on the left with room dimensions: 12.40, 24.90, 13.10, 7.50, 2.50, and 4.40. On the right, the apartment is described as '2 спальни, тип 2-3' with a 'Эркер' (balcony). The price is listed as 26 470 800 Р. Below the price, there are two options: '№ 874' (18 этаж, Корпус 71, 64.8 м²) for 26 470 800 Р and '№ 665' (3 этаж, Корпус 71, 64.8 м²) for 24 559 200 Р. A blue 'Забронировать' button is present. At the bottom, a cookie notice states: 'Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить сайт для вас'. The browser taskbar shows the search bar and system tray with the date 30.05.2024.

This screenshot is identical to the one above, showing the same real estate listing. The price for the '№ 665' option is now 24 559 200 Р. The 'Забронировать' button is highlighted in blue. The cookie notice and browser taskbar details remain the same.

3 спальни, тип 3-2

Эркер

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

35 242 500 Р
Ипотека от 37 795 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 572 500 Р
№ 913 21 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 480 000 Р
№ 844 16 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 017 500 Р
№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м ²	36 075 000 Р
№ 676 4 этаж Корпус 71 92.5 м ²	35 242 500 Р

Планировка Расположение в комплексе

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

36 075 000 Р
Ипотека от 38 688 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 572 500 Р
№ 913 21 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 480 000 Р
№ 844 16 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 017 500 Р
№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м ²	36 075 000 Р

Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить сайт для вас

Хорошо **Закреть**

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/3-2?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUId=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

35 242 500 Р
Ипотека от 37 795 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м²	38 572 500 Р
№ 913 21 этаж Корпус 71 92.5 м²	38 480 000 Р
№ 844 16 этаж Корпус 71 92.5 м²	38 017 500 Р
№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м²	36 075 000 Р
№ 676 4 этаж Корпус 71 92.5 м²	35 242 500 Р

Планировка Расположение в комплексе

Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить сайт для вас Хорошо Закрыть

Поиск 17:22 30.05.2024

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/3-2?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUId=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 555-43-09 Москва

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

35 242 500 Р
Ипотека от 37 795 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м²	38 572 500 Р
№ 913 21 этаж Корпус 71 92.5 м²	38 480 000 Р
№ 844 16 этаж Корпус 71 92.5 м²	38 017 500 Р
№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м²	36 075 000 Р
№ 676 4 этаж Корпус 71 92.5 м²	35 242 500 Р

Планировка Расположение в комплексе

Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить сайт для вас Хорошо Закрыть

Поиск 17:22 30.05.2024

flats.legendadom.ru/projects/severnoyport/0-3?chooseHouseNumber=severnoyport&premiseUId=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | Студия | Тип 0-3

Студия, тип 0-3

Эркер

29.4 Площадь, м² 13 776 840 P Ипотека от 14 775 P/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 946 24 этаж Корпус 71 29.4 м ²	14 450 100 P
№ 835 16 этаж Корпус 71 29.4 м ²	14 214 900 P
№ 751 10 этаж Корпус 71 29.4 м ²	13 894 440 P
№ 723 8 этаж Корпус 71 29.4 м ²	13 776 840 P

Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить сайт для вас **Хорошо** **Закрыть**

Поиск

17:22 30.05.2024

flats.legendadom.ru/projects/severnoyport/0-2?chooseHouseNumber=severnoyport&premiseUId=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (800) 555-43-09 | Москва

Студия, тип 0-3

Эркер

28.8 Площадь, м² 14 290 560 P Ипотека от 15 326 P/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1003 28 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 463 360 P
№ 975 26 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 405 760 P
№ 947 24 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 348 160 P
№ 919 22 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 290 560 P

Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить сайт для вас **Хорошо** **Закрыть**

Поиск

17:22 30.05.2024

flats.legendadom.ru/projects/severnoyport/0-2?chooseHouseNumber=severnoyport&premiseUId=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | Студия | Тип 0-2

Студия, тип 0-2

Эркер

28.8 **14 348 160 Р**
Площадь, м² Ипотека от 15 387 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1003 28 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 463 360 Р
№ 975 26 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 405 760 Р
№ 947 24 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 348 160 Р
№ 919 22 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 290 560 Р

Мы используем файлы **cookie**, чтобы улучшить сайт для вас

Хорошо Закреть

17:23 30.05.2024

flats.legendadom.ru/projects/severnoyport/0-2?chooseHouseNumber=severnoyport&premiseUId=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | Студия | Тип 0-2

Студия, тип 0-2

Эркер

28.8 **14 405 760 Р**
Площадь, м² Ипотека от 15 449 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1003 28 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 463 360 Р
№ 975 26 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 405 760 Р
№ 947 24 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 348 160 Р
№ 919 22 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 290 560 Р

17:23 30.05.2024

flats.legenda-dom.ru/projects/severnoyport/1-8?chooseHouseNumber=severnoyport&premiseUId=4a8d540c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Главная | Северный Порт | Выбрать планировку | 1 спальня | Тип 1-8

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта

18 616 920 Р
Ипотека от 19 965 Р/мес.

[Забронировать](#)
Цены указаны при 100% оплате

№ 199 18 этаж Корпус 7.3 44.7 м ²	19 524 960 Р
№ 198 18 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	19 349 520 Р
№ 172 16 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	19 265 160 Р
№ 121 12 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	18 958 800 Р
№ 69 8 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	18 616 920 Р

Мы используем файлы **cookie**, чтобы улучшить сайт для вас [Хорошо](#) [Закрыть](#)

Поиск

flats.legenda-dom.ru/projects/severnoyport/1-10?chooseHouseNumber=severnoyport&premiseUId=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Главная | Северный Порт | Выбрать планировку | 1 спальня | Тип 1-10

1 спальня, тип 1-10

46.1 M
Площадь, м² Уровень комфорта

19 265 190 Р
Ипотека от 20 660 Р/мес.

[Забронировать](#)
Цены указаны при 100% оплате

№ 329 28 этаж Корпус 7.3 46.3 м ²	20 422 930 Р
№ 251 22 этаж Корпус 7.3 46.3 м ²	20 154 390 Р
№ 205 18 этаж Корпус 7.3 46.3 м ²	19 978 450 Р
№ 153 14 этаж Корпус 7.3 46.3 м ²	19 756 210 Р
№ 101 10 этаж Корпус 7.3 46.1 м ²	19 265 190 Р

Мы используем файлы **cookie**, чтобы улучшить сайт для вас [Хорошо](#) [Закрыть](#)

Поиск

flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/1-8?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

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

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² | Уровень комфорта

18 616 920 Р
Ипотека от 19 965 Р/мес.

[Забронировать](#)
Цены указаны при 100% оплате

Планировка | Расположение в комплексе

№ 199 18 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	19 524 960 Р
№ 198 18 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	19 349 520 Р
№ 172 16 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	19 265 160 Р
№ 121 12 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	18 958 800 Р
№ 69 8 этаж Корпус 7.3 44.4 м²	18 616 920 Р

17:24 30.05.2024

flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/1-11?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Экран

47.8 M

Площадь, м² | Уровень комфорта

19 320 760 Р
Ипотека от 20 720 Р/мес.

[Забронировать](#)
Цены указаны при 100% оплате

Планировка | Расположение в комплексе

№ 1043 31 этаж Корпус 7.1 47.8 м²	21 385 720 Р
№ 987 27 этаж Корпус 7.1 47.8 м²	21 247 100 Р
№ 764 11 этаж Корпус 7.1 47.8 м²	20 315 000 Р
№ 708 7 этаж Корпус 7.1 47.8 м²	19 937 380 Р
№ 652 3 этаж Корпус 7.1 47.8 м²	19 320 760 Р

17:24 30.05.2024

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 2 спальни | Тип 2-10

2 спальни, тип 2-10

71.4 М
Площадь, м² | Уровень комфорта

36 635 340 Р
Ипотека от 39 289 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1155 14 этаж Корпус 72 71.4 м ²	38 063 340 Р
№ 1139 10 этаж Корпус 72 71.4 м ²	36 635 340 Р

Планировка | Расположение в комплексе

Поиск

17:24
30.05.2024

Мы используем файлы [cookie](#), чтобы улучшить сайт для вас

Хорошо **Закрыть**

Поиск

17:24
30.05.2024

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 2 спальни | Тип 2-7

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта

37 189 620 Р
Ипотека от 39 883 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1152 14 этаж Корпус 72 69.1 м ²	37 189 620 Р
№ 1132 9 этаж Корпус 72 69.1 м ²	35 462 120 Р
№ 1112 5 этаж Корпус 72 69.1 м ²	34 080 120 Р
№ 1102 3 этаж Корпус 72 69.1 м ²	31 316 120 Р

Планировка Расположение в комплексе

Мы используем файлы **cookie**, чтобы улучшить сайт для вас

Хорошо Закрыть

Поиск 17:25 30.05.2024

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 2 спальни | Тип 2-7

2 спальни, тип 2-7

69.1 М
Площадь, м² Уровень комфорта

35 462 120 Р
Ипотека от 38 030 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 1152 14 этаж Корпус 72 69.1 м ²	37 189 620 Р
№ 1132 9 этаж Корпус 72 69.1 м ²	35 462 120 Р
№ 1112 5 этаж Корпус 72 69.1 м ²	34 080 120 Р
№ 1102 3 этаж Корпус 72 69.1 м ²	31 316 120 Р

Планировка Расположение в комплексе

Мы используем файлы **cookie**, чтобы улучшить сайт для вас

Хорошо Закрыть

Поиск 17:25 30.05.2024

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

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

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

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

8.7. Стороны обязались письменно называть друг друга об имени своих релятивов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправки 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 ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Условия обработки персональных данных содержатся в соответствующем Приложении к настоящему Договору.

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 – Характеристика передаваемой квартиры

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

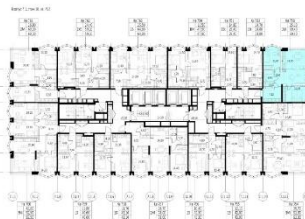
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» 125026, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9, стр. 2, этаж V, комната 2, ИНН 7717106589, КПП 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК», к/сч 30101810500000000453, БИК: 044030653.

Долящик: ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ «Квадратные метры», ОГРН 1197746580188, ИНН 7742804380, КПП 7742801001, адрес места нахождения - почтовый адрес для получения корреспонденции: 125112, г. Москва, Солнцевское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19 номер 19018, р/сч 4070181070000001817 в АО «Райффайенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.tincofcapov@tincoff.ru, website@tincofcapital.ru, s.a.tincoffsev@tincoff.ru

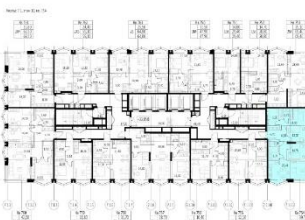
Приложение № 1 к Договору № ДДУ/0003-СПП-04/24 От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

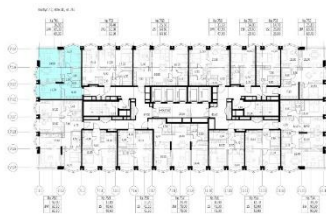
№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



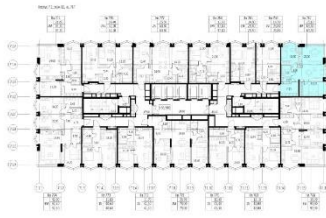
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



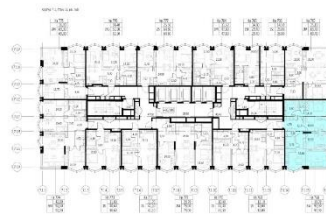
№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



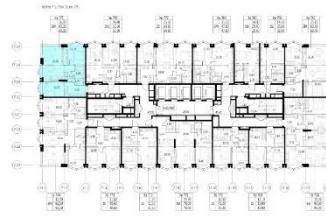
№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



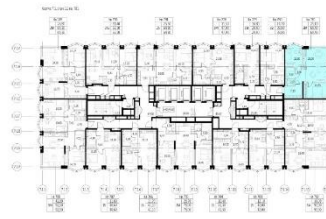
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



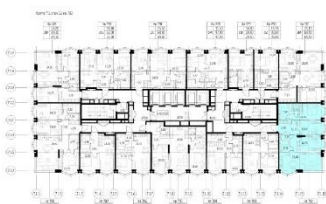
№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

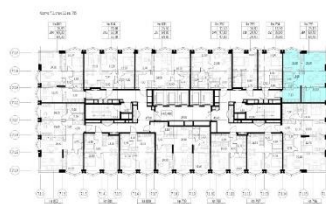


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

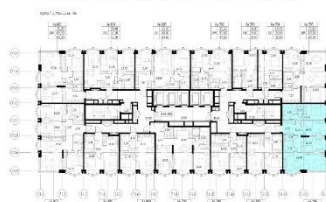


13

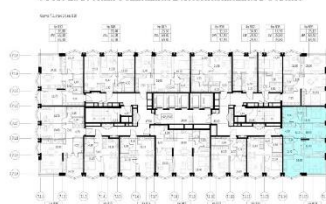
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте



14

№ 822 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 824 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 683 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте

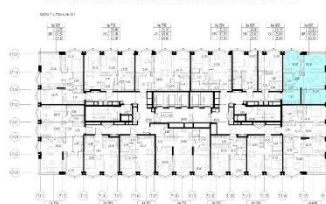


15

№ 691 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



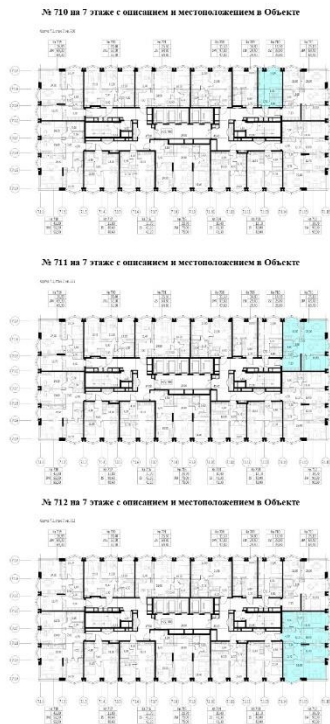
№ 697 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



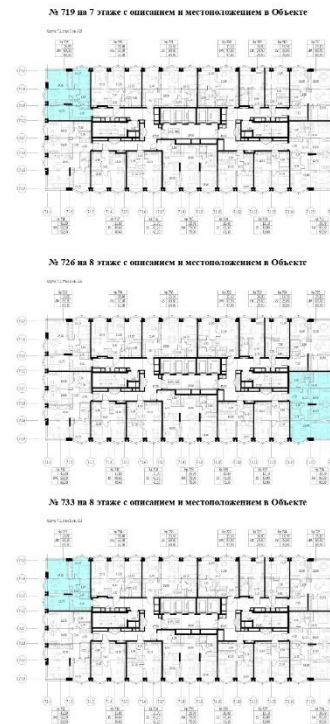
№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



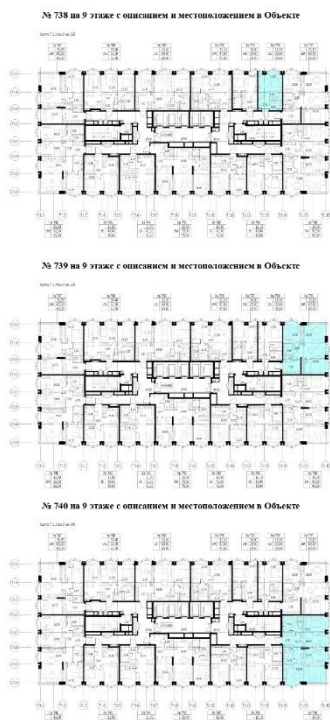
16



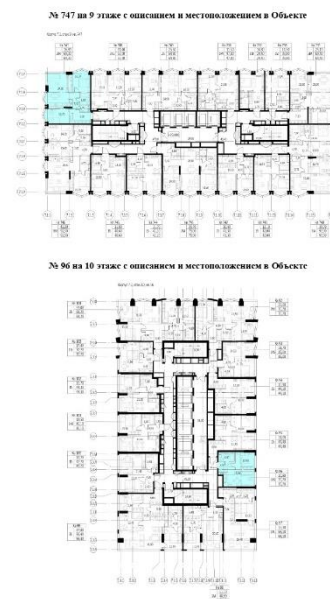
17



18

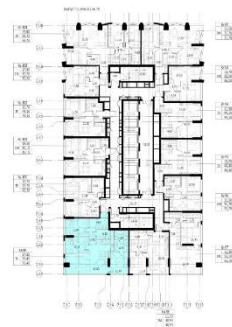


19

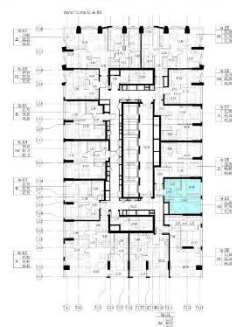


20

№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте

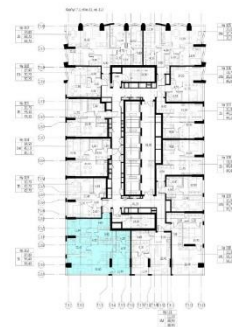


№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

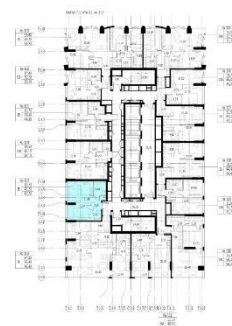


21

№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



22

№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

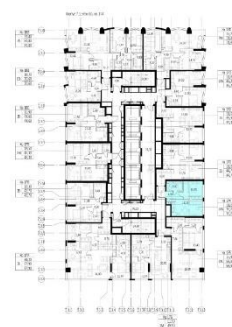


23

№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте

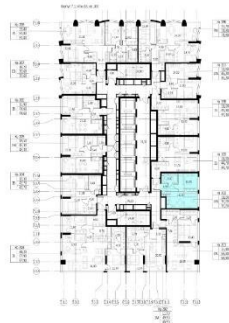


24

№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте

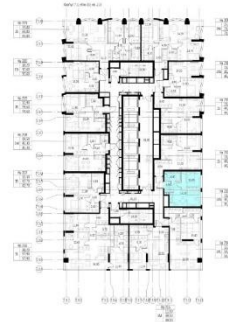


№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте

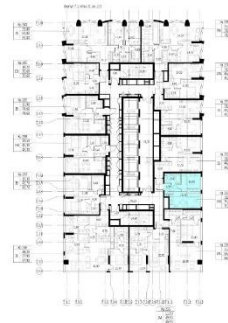


25

№ 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

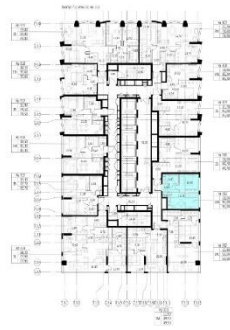


№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте

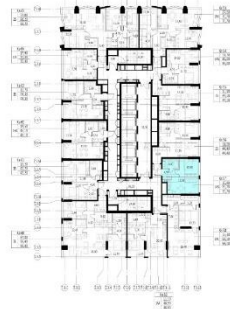


28

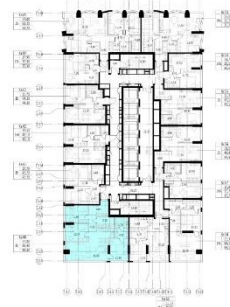
№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте



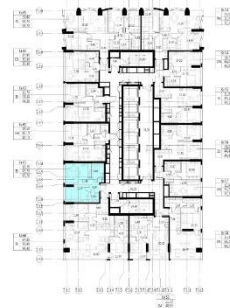
№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



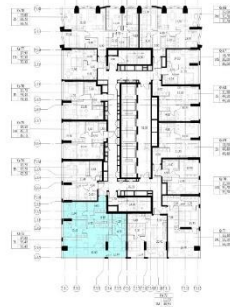
№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



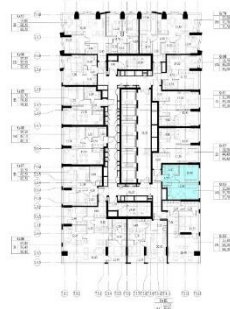
№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



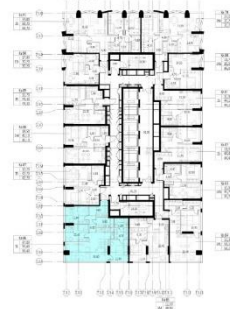
№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте



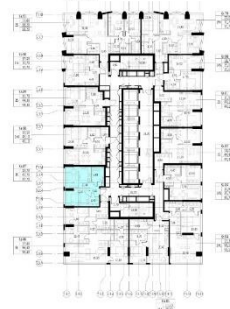
№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



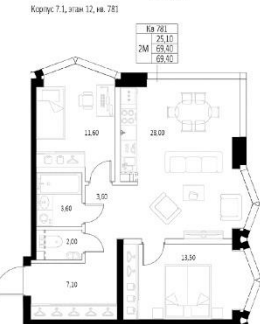
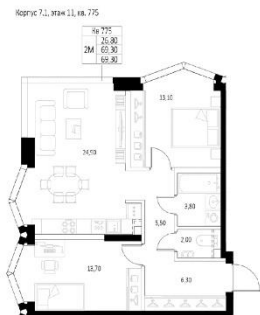
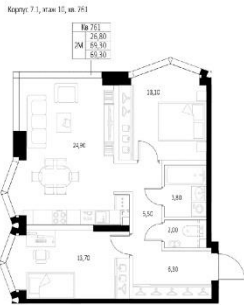
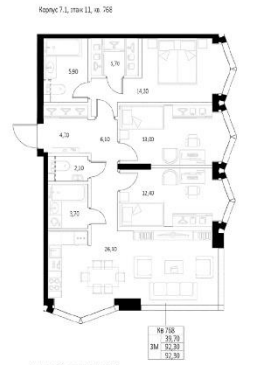
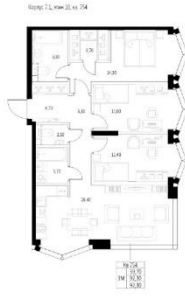
№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно всего дома. Расположение, размеры и охватываемая площадь, акцентирована и в плане обозначены в квартире узлы ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

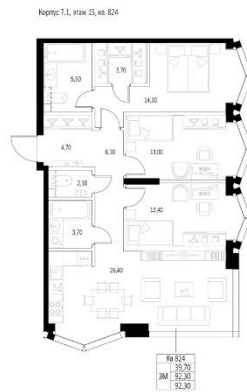
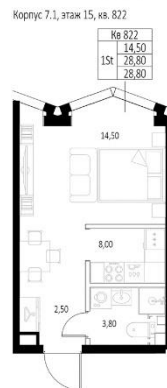
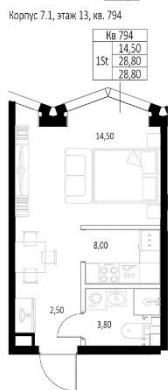
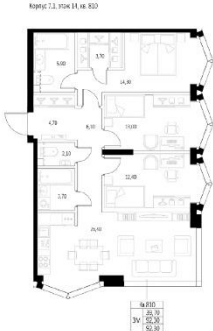
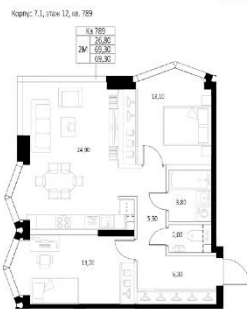
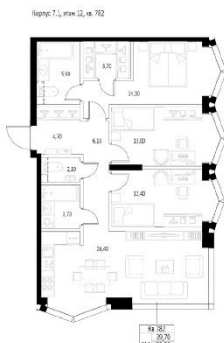
Приложение № 2
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальная План квартиры*



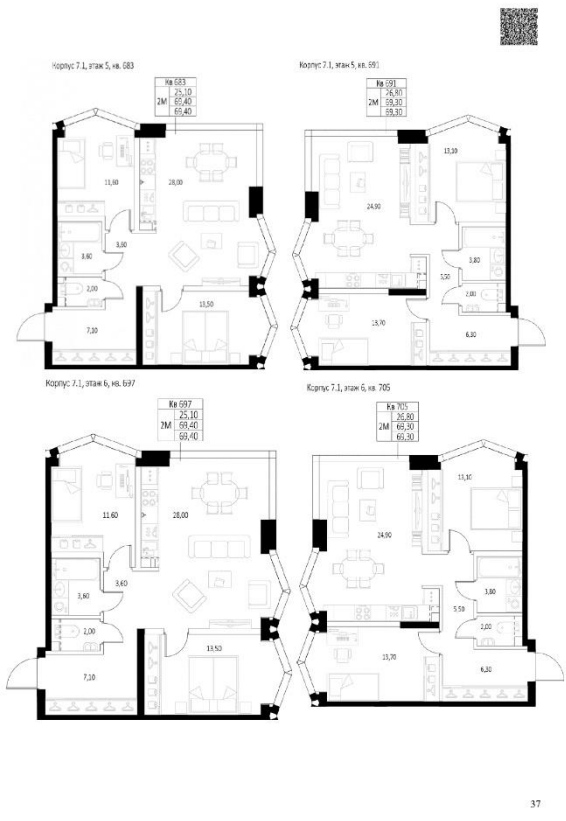
33

34



35

36



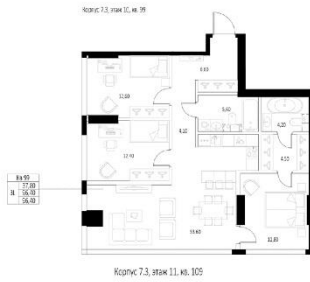
37

38

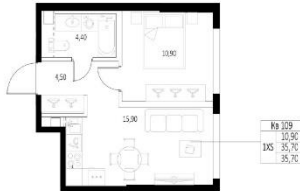


39

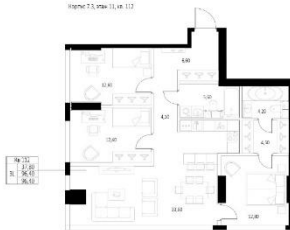
40



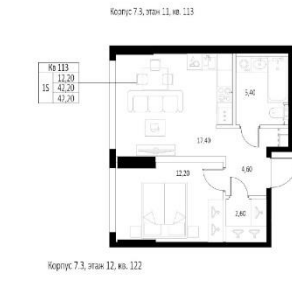
Корпус 7.3, этаж 10, кв. 105



Корпус 7.3, этаж 11, кв. 109



Корпус 7.3, этаж 11, кв. 112



Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135

41

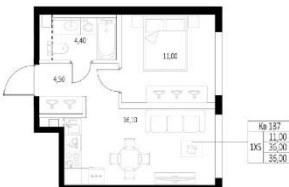
42



Корпус 7.3, этаж 15, кв. 161

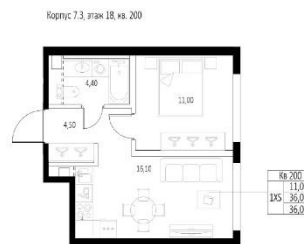


Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174

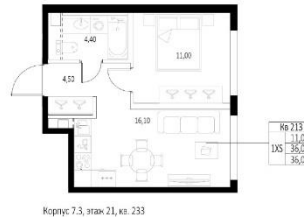


Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187

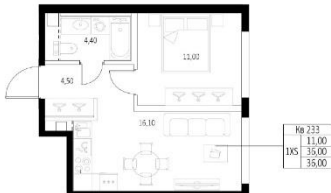
43



Корпус 7.3, этаж 18, кв. 200



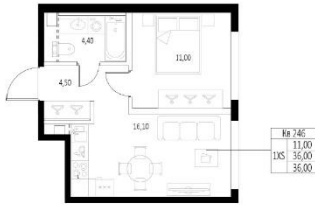
Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213



Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233

44

Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



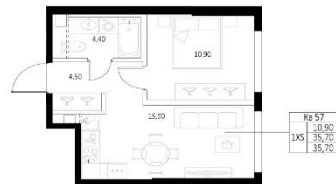
Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



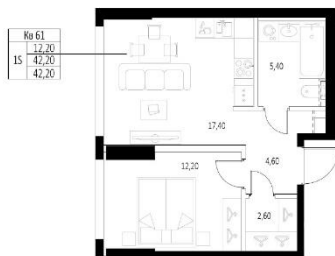
45

46

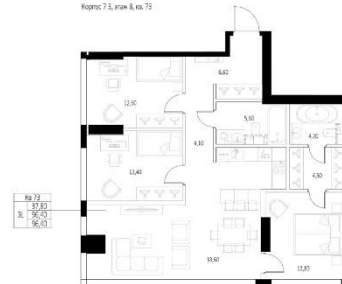
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



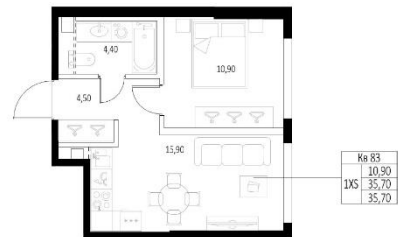
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



Корпус 7.3, этаж 8, кв. 73

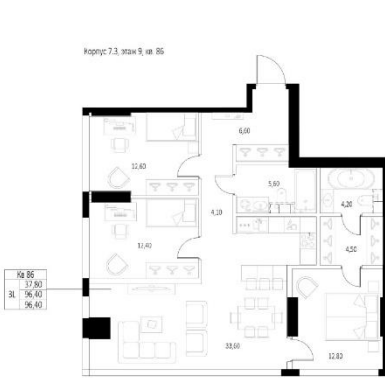


Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83

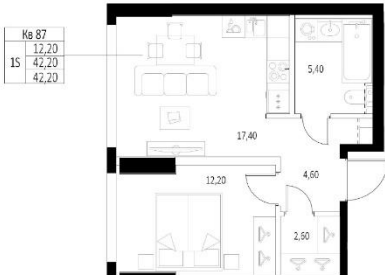


47

48



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 86



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 87

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

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- а) стены – оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, очищены от загрязнений;
- б) полы в комнатах и коридорах – стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
- в) полы в санузлах – выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
- г) потолки – во всех помещениях – железобетонная плита без штукатурки, шпаклевки, окраски, очищены от загрязнений.

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

Строитель принял в соответствии, 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.

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

1. Общие характеристики Объекта:
 - 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и подземным паркингом (ИОУ 7);
 - 1.2. Назначение Объекта - жилье;
 - 1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1. - 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3. - 55 842,30 кв.м.;
 - 1.4. Количество этажей - корпус 7.1. - 36; корпус 7.3. - 60;
 - 1.5. Материал изготовления перемычек - монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности - А;
 - 1.7. Сейсмостойкость - 5 и менее баллов;
 - 1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 68.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
 - 1.9. Отделочная конструкция (внешняя стена) - высокая кирпичная факел;
 - 1.10. Окна - панорамное витражное остекление с привнесением мультифункционального стекла;
 - 1.11. Междуквартирные перегородки - несущие стены по проекту: монолитный железобетон; несущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизоляцией из перфорированных плит;
 - 1.12. Несущие перегородки между жилыми комнатами - панорамной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными панелями из нетканой ваты;
 - 1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - панорамной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными панелями из нетканой ваты;
 - 1.14. Потолки - стяжка со звукоизоляционными мероприятиями по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
 - 1.15. Входная дверь - металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:
 - 2.1. Выпущены инженерные коммуникации:
 - а) электроснабжение - линия электропроводов, установленная квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в жилом щите, в общем коридоре; Горизонтальная прокладка кабеля - открытая в гофрированных трубах, вертикальная предусмотрена в потолочном пространстве. Вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кирпичных стен, каркасных перегородок;
 - б) отопление и горячее водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разводки до оконных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от общего коллектора до каждой жилой зоны выполнена в стяжке пола;
 - в) отопление - разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от общего коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полиэтилена выполнена для каждой комнаты;
 - в) в квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отопления с термостатами с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
 - г) вентиляция - вытяжные стояки стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
 - д) слаботочные системы:
 - а) противопожарные системы - предусмотрены установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подсоединенных в шлейфы/линии оповещения в соответствии с проектом, оповещения и управления звуковой сигналы;
 - б) сети связи - установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационного сети (интернет), IP-телефония посредством сети интернет, IP-домофонии;
 - в) выполнена прокладка кабелей до оконных устройств в соответствии с проектом, горизонтальная прокладка кабеля - открытая в гофрированных трубах, вертикальная предусмотрена в потолочном пространстве; вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кирпичных стен, каркасных перегородок;
 - г) слаботочный щит, с установочным оборудованием в соответствии с проектом, предусмотрена прокладка кабелей до оконных устройств; устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
 - защита от протечек;
 - управление электроприборами квартиры (мастер-автомат);
 - управление отоплением;
 - е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окнами предусмотрена установка оконных створок, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего климатического узла;
 - ж) кондиционирование - предусмотрена прокладка фреоновых трубопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до оконных устройств;
 - з) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

Цель обработки моих Персональных данных - информационная деятельность Оператора в отношении направления сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проведения иных видов маркетинговых, рекламных, новостных рассылки, проведение опросов, акций, маркетинговых и внутренних статистических исследований.

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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

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

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



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



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

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

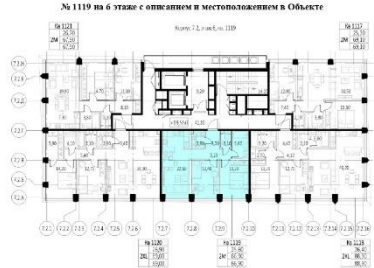
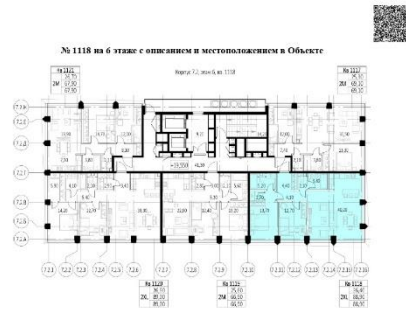
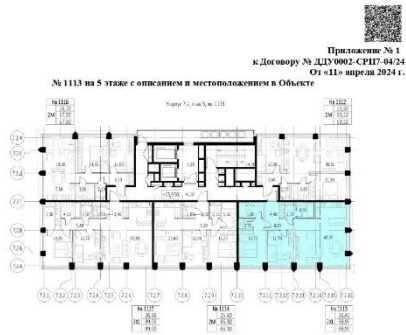
Приложение № 3 к Договору № ДДУ 0665-СРПТ-04/24 от «11» апреля 2024 г.

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

- 1. Общие характеристики Объекта:
1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ);
1.2. Назначение Объекта - жилое;
1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1 - 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3 - 55 862,30 кв.м.;
1.4. Количество этажей - корпус 7.1 - 36; корпус 7.3 - 60;
1.5. Материал наружных перегородок - монолитно-железобетонный;
1.6. Класс энергоэффективности - А;
1.7. Сейсмостойкость - 8-9 баллов;
1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.к. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - известняк и кирпичный фасад;
1.10. Стены - внутреннее и внешнее остекление с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту, монолитный железобетон, железные стены по проекту; стеновой бетонной кладки со звукоизоляцией минераловатными плитами;
1.12. Несущие перегородки между жилыми комнатами - полнотелой сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - полнотелой сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.14. Потолки - стяжка со звукоизоляционной минераловатной по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входные двери - металлическая.

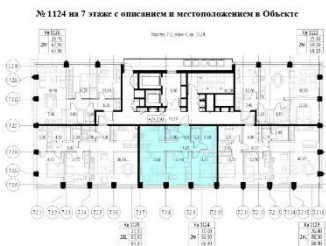
- 2. Характеристика передаваемой Квартиры:
2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение - замена электропроводки, установка квартирного электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электрощитов установлен в лифтовом шахте, в общем коридоре;
Горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения;
Вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
б) холодная и горячая водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без развязки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Развязка труб холодного и горячего водоснабжения от водного коллектора до каждой мойки зоны вывешены в стяжке пола;
в) отопление - разводка в стяжку пола в соответствии с проектом, от жилого коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами с сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полиэтилена отдельно для каждой комнаты.
В квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отсечения с термозащитой с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
г) канализация - выполнено монтаж стеновых труб с отводом в зоне санузлов и кухни;
д) сантехнические системы:
- противопожарные системы - предусмотрено установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подкалочных и шлейфовых оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания;
- сети связи - установлен кабельный штит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информативной сети (интернет), IP-телефон пострядком сети интернет, IP-аудиофонии;
Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом; горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения; вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
Слэбовый штит: с установленными вертикальными контроллерами для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
- защита от протечек;
- управление электромеханическим квартиром (лифтер-кнопка);
- управление отоплением;
е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с оконным остеклением установлена открывающаяся створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего кухонного зонтика.

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



8

9



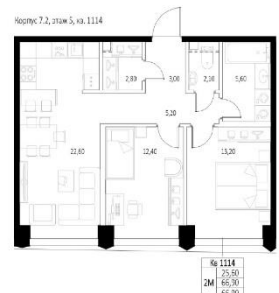
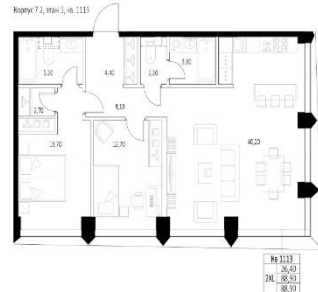
План квартиры:

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

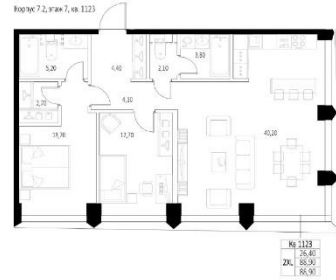
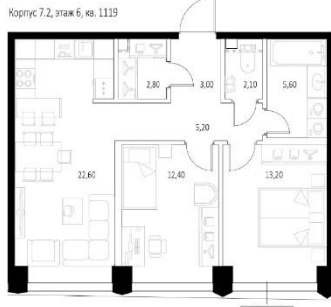
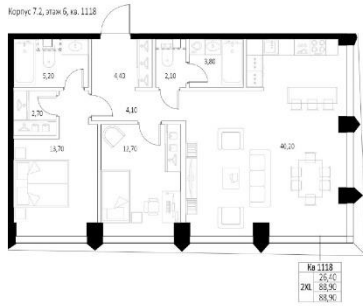
10

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

Детальный План квартиры*



11



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

12

13

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

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

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

- Общие характеристики Объекта:**
 - Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7);
 - Назначение Объекта - жилье;
 - Общая площадь дома - корпус 7.2 - 9 589,10 кв.м;
 - Количество этажей - корпус 7.2 - 21;
 - Материал полов: паркетный - монолитно-железобетонный;
 - Класс энергоэффективности - А;
 - Сейсмостойкость - 5 и выше баллов;
 - В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы один из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
 - Отражающая конструкция (внешняя стена) - шпательный витражный фасад;
 - Окна - панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла:
 - 1.1.1. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту; монолитный железобетон; несущие стены по проекту; стеновая бетонная кладка со звукоизоляцией минераловатными плитками;
 - 1.1.2. Неиспользуемые перегородки между жилыми комнатами, перегородки между саунами и комнатой - не устанавливаются;
 - 1.1.3. Плиты - железобетонная плита, очищенная от загрязнений;
 - 1.1.4. Водная плита - металлическая.
 - Характеристика передаваемой Квартиры:**
 - Выданы все необходимые коммунальные:
 - а) электроснабжение - выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизированной работ с автоматическими выключателями. Квартирный электросчетчик установлен в этажном щите в общей коридоре;
 - б) холодное и горячее водоснабжение - трубы из синтетического полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками холодной и горячей воды;
 - в) отопление - разводка по полу в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установленными приборами учета, установленными приборами отключения в торгово-охлаждаемых;
 - г) канализация - выполнены монтаж сточной трубы с отводами в зоне сауны и кухни;
 - д) сантехнические системы:
 - а) противопожарные системы - предусмотрены установка пожарных извещателей и дымоуловителей, подключенных в шпательный или оптоволоконная система пожарной сигнализации, оптоволоконная и управляемая выходящей здания соответственно;
 - е) сетев связи - установлен кабельный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефония посредством сети интернет;
 - ж) вентиляция - в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (привода для забора воздуха из фасада здания, подключение к вытяжной шахте). Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена узкая открываемая створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
 - з) кондиционирование - предусмотрены закладные в стенах для прокладки фреоновых труб от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приобретение внешнего блока выполняется силами собственника;
 - и) не установлено сантехническое оборудование в саунах и в жилых комнатах, включая полотенцесушитель.
 - Состояние инженерных и в передаваемой Квартиры:
 - а) внутриквартирные механизмы перегородки должны выполняться самостоятельно;
 - б) обшивка стеновых перегородок, герметик и канализация, обслуживаемых квартиру Должник выполняет самостоятельно. Поставка, замена обшивки, включены в общую площадь квартиры. Обшивка стоек, не обслуживаемых квартиру, производится Застройщиком;
 - в) полы в комнатах и коридоре - железобетонная плита, очищенная от загрязнений;
 - г) полы в саунах - железобетонная плита, очищенная от загрязнений;
 - д) потолка - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.
- Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего денежного вклада (цена квартиры).
- Строитель обязан к согласованию, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и созданные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо допусками Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.
- Работы по устройству межкомнатных перегородок, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Должник выполняет самостоятельно и за свой счет.

14

**СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

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

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

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

Цель обработки моих Персональных данных - информационная деятельность Оператора в отношении направления сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых или выполняемых, маркетинговых, рекламных, новостных рассылках, проведение опросов, акций, маркетинговых и внутренних статистических исследований.

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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

15

Документы Оценщика

ИЮ
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
«РОССИЙСКИЙ ЦЕНТР
ОЦЕНКИ

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»


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

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт" (г. Москва)
ИНН 7725779683

является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года за регистрационным № 771185.

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

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

ИЕ GeVA Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEG/AVA) | **МЧС** Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации | **ИСО** Член Международного комитета по стандартизации оценки (ISOC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Амбарова Александра Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или иного полномочного лица)

о том, что Амбаров Александр Юрьевич (Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 009726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат:
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;
2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

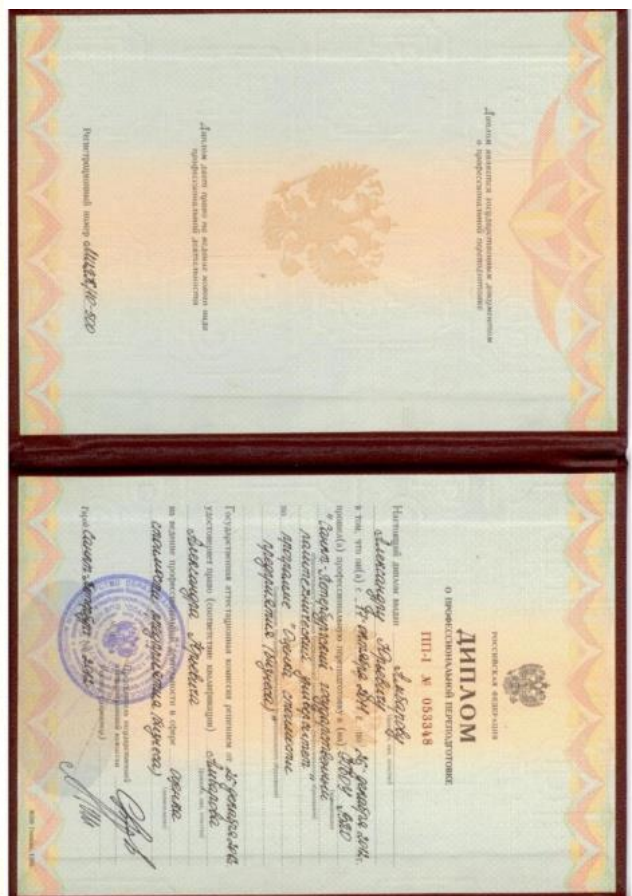
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор  А.С. Бункин

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

021824 - КА1



РОСГОССТРАХ

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

г. Москва

«15» ноября 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридической личности на проведение оценки на проведение оценки № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г. на основании Заявления Страхователя от «15» ноября 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (стандартные) №1/4 и редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту - «Правила страхования»), на следующих условиях:

Table with 2 columns: Field Name (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ) and Field Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «ОМ-Консалт», Объектом страхования является имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение вреда имуществом третьих лиц...

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» (Морской А.)
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (Спорское М.С.)
М.П. (Official stamps and signatures)



г. Санкт-Петербург, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» мая 2023г.

ПОИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 781197860004823

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: Айбюкс Александр Юльевич
2. СТРАХОВЩИК: Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Полис-оферта Страхователю... 3.2. Договор заключается путем направления Страхователем... 3.3. Страхователь обязуется возместить Страхователю...
4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: 4.1. «15» мая 2023 г. по условиям оплаты...
5. СТРАХОВАЯ СУММА: 5 000 000 (Пять миллионов 000 000) рублей...
6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 90% от страховой суммы...
7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 12,4 (Двенадцать тысяч 400) рублей...
8. ПРАВИЛА: Правила страхования...
9. ПРИЛОЖЕНИЯ: Приложение № 1, Приложение № 2...
10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ: 10.1. Любая оговорка... 10.2. Срок по настоящему Договору... 10.3. Настоящий Договор... 10.4. Все изменения... 10.5. В части страховых случаев... 10.6. Договор составлен в двух экземплярах...

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОЛИСА-ОФЕРТЫ № 781197860004823
1. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 1.1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования...
2. СТРАХОВАЯ СУММА: 2.1. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат...
3. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 3.1. Страховая премия вносится Страхователем...
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования...
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: 5.1. Срок действия настоящего Договора страхования...
6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя...

10.7. Любая оговорка... 10.8. Срок по настоящему Договору... 10.9. Настоящий Договор... 10.10. Все изменения... 10.11. В части страховых случаев... 10.12. Договор составлен в двух экземплярах...
11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ: 11.1. Любая оговорка... 11.2. Срок по настоящему Договору... 11.3. Настоящий Договор... 11.4. Все изменения... 11.5. В части страховых случаев... 11.6. Договор составлен в двух экземплярах...



17308379

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 7811R/77650044/24

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

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 77/035585/04 ОГРН 772501001 Расчетный счет: 40701810801300000365 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000969 БИК: 044625693 Лицензия ОИ №2223 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	Оценщик - Амбаров Александр Юрьевич Дата рождения 08.10.1987 ИНН: 794902165283 Паспорт серия, номер
<p>Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrahovanie.ru/docs/contracts/198f1c151848e029608c8a1d1.pdf</p> <p>Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (оплата 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 незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 рабочих дней.</p> <p>Осуществления акцепт (оплаченная страховую премию) Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> • подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя; • подтверждает отсутствие известных и заявляемых событий в соответствии с «Согласием об отсутствии известных и заявляемых событий»; • подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования; • согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика, Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика; • дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте. 	
Период страхования	С «29» мая 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, 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 Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» мая 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. Помимо этого, территорией страхования является территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодприобретателю.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна



Контакты и страховая информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
141 (сто сорок два) листа

Печать/подпись

