



ОТЧЕТ № 960/24

**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» июля 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 № 960/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от «26» июля 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 № 960/24 и Приложений, составленных «31» июля 2024 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

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

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

Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«31» июля 2024 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «29» июля 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 «26» июля 2024 г.- «31» июля 2024 г.
Дата составления Отчета	«31» июля 2024 г.
Порядковый номер Отчета	№ 960/24 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 822 912	387 055

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
Итого:		3303,1					1 324 609 885	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	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	15 199 092	422 197
Итого:							1 574 645 233	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 574 645 233 (один миллиард пятьсот семьдесят четыре миллиона шестьсот сорок пять тысяч двести тридцать три) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

А.Ю. Амбаров

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



М.С. Сидоренко

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.....	42
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	55
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	55
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	55
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	56
5.4. ВЫВОДЫ.....	56
5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	57
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	59
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	98
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	99
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	105
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	106
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	106
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	106

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-СП17-04/24					
	1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
		Итого:	467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СП17-04/24					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:				
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве					
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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	Предпосылки справедливой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «31» июля 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«31» июля 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «26» июля 2024 г. - «31» июля 2024 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «29» июля 2024 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве 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)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» (ООО «Т-Капитал») Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «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/776/50044/24 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2023 г. Период действия с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г. Страховая сумма - 5 млн руб. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору № 93/23/134/982 от 15.11.2023 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2023 г. до 12.12.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 960/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 4 от «26» июля 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» июля 2024 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «29» июля 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 «26» июля 2024 г.- «31» июля 2024 г.
Дата составления отчета	«31» июля 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-СРП7-04/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

	Итого:	467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СП17-04/24				
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:				
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845				
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				

Таблица 1.7

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	26 822 912	Не использовался	Не использовался	26 822 912
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб	Справедливая стоимость, руб.
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	17 515 068	Не использовался	Не использовался	17 515 068
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
38	161	36	15	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
39	174	36	16	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
40	187	36	17	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
41	200	36	18	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
42	213	36	19	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
43	233	36	21	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
44	246	36	22	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
45	272	36	24	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
46	285	36	25	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
47	298	36	26	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
48	311	36	27	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	17 515 068	Не использовался	Не использовался	17 515 068
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	17 515 068	Не использовался	Не использовался	17 515 068
	Итого:	3303,1			1 324 609 885			1 324 609 885

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	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	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
	Итого:				1 574 645 233			1 574 645 233

Таблица 1.8

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 822 912	387 055

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
	Итого:	3303,1					1 324 609 885	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	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	15 199 092	422 197
Итого:							1 574 645 233	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 574 645 233 (один миллиард пятьсот семьдесят четыре миллиона шестьсот сорок пять тысяч двести тридцать три) рубля (НДС не облагается)

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

8. Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.7. 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 1.9

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на Объект оценки.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Обременения выявлены. В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета обременений.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки. Указанные выше документы приводятся в Приложении к настоящему отчету.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.1. Общее описание жилого комплекса

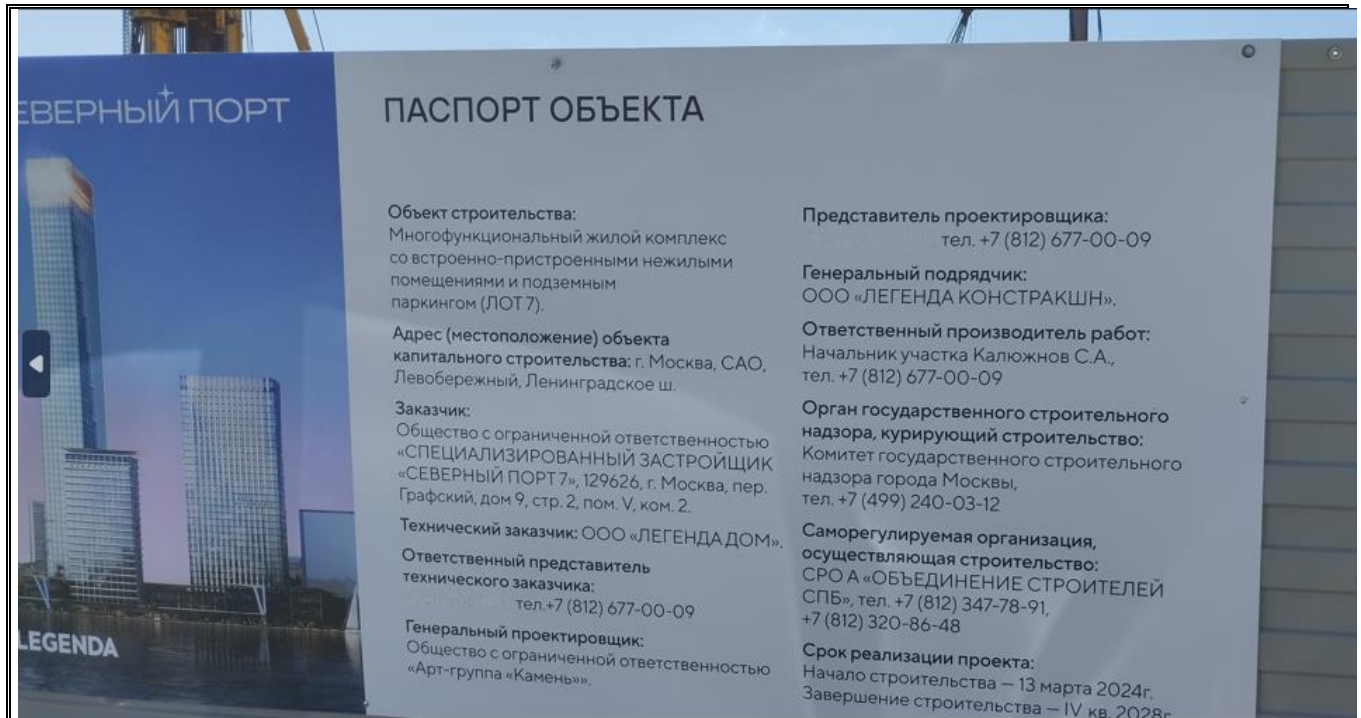
«Северный порт» – это Архитектурный проект из 11 небоскрёбов с квартирами бизнес-класса, новой пешеходной набережной, ландшафтным двором-садом с детскими и спортивными площадками, дизайнерскими лобби с консержем.

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-СРП7-04/24					
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:

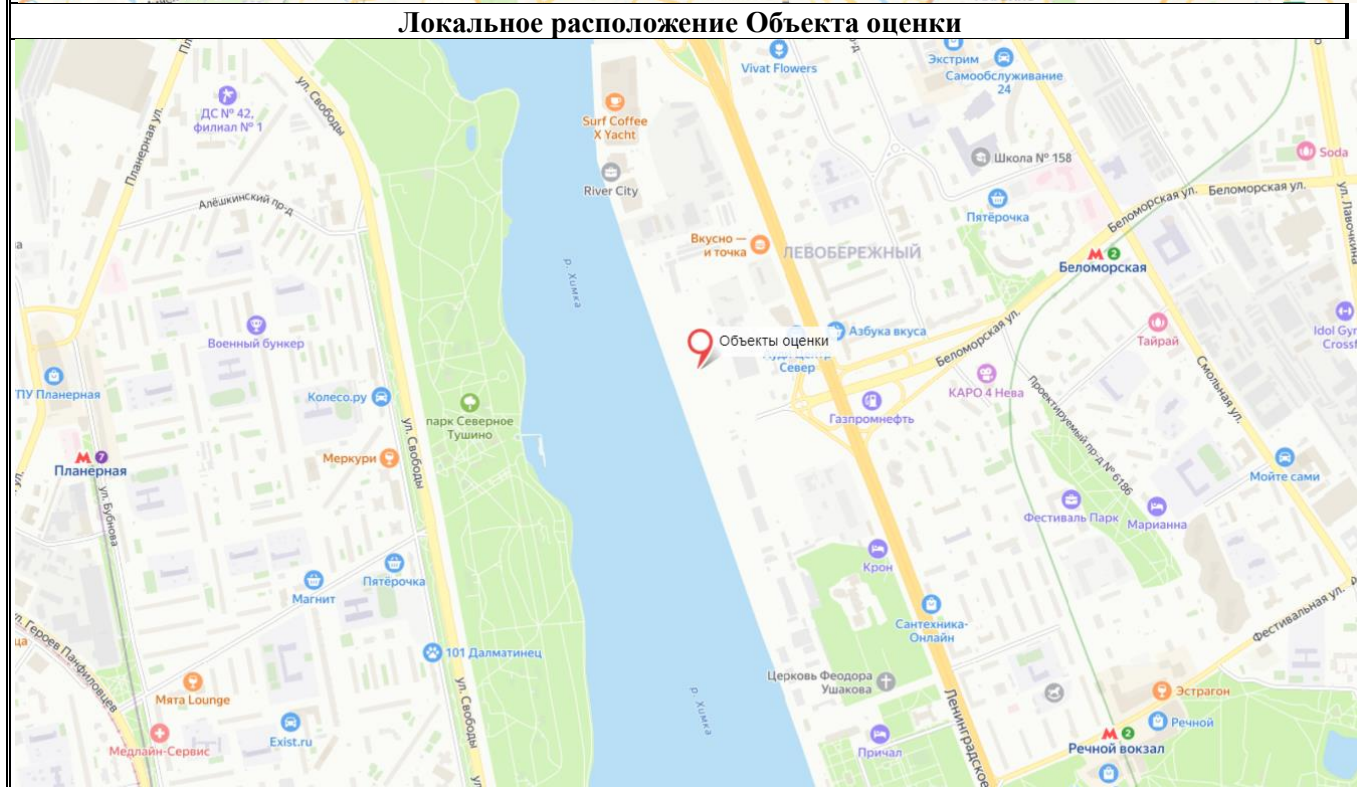
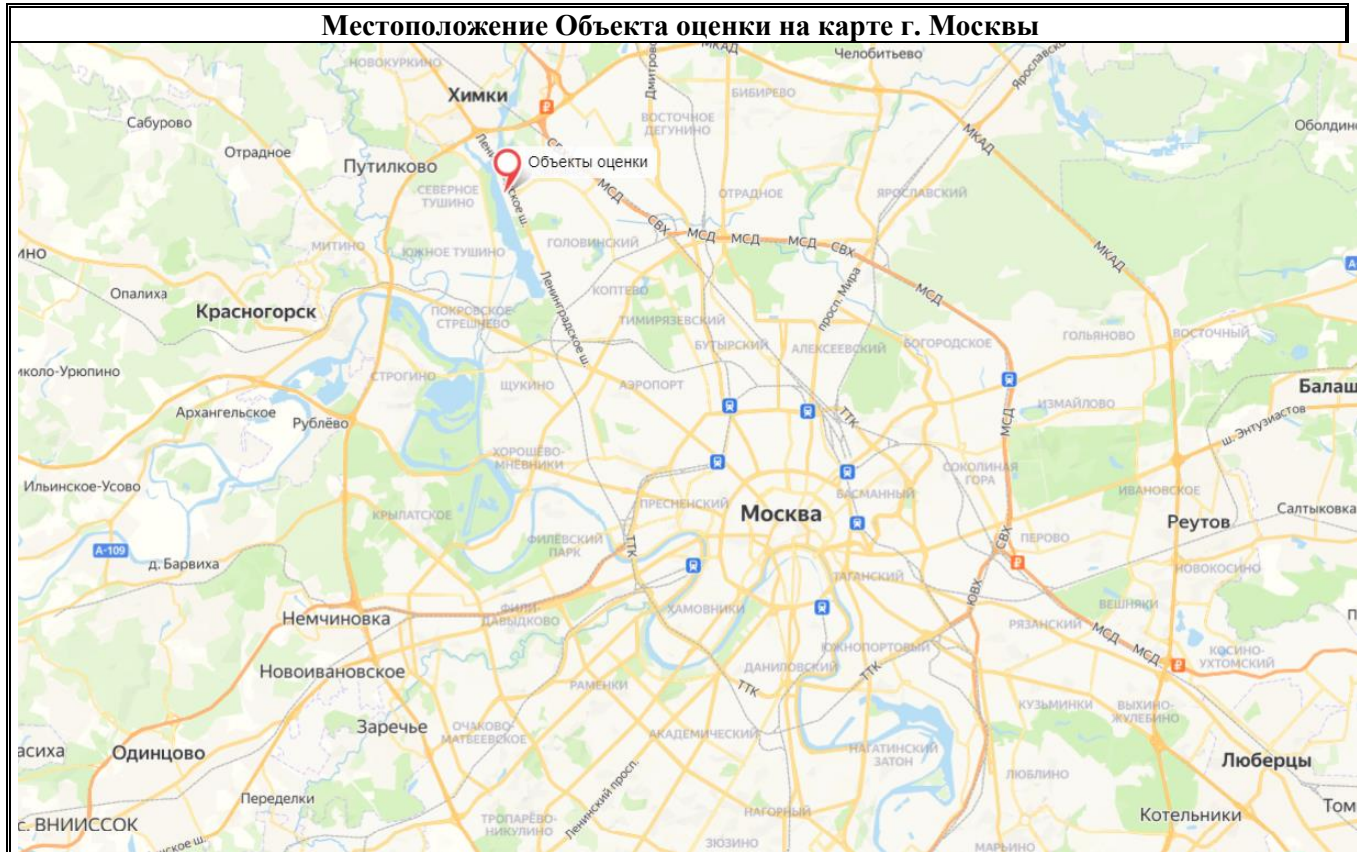
- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении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

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле. По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

2. Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».

¹

4. Рост объема строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объем строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

5. Объем оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объем оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.

6. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

7. В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

8. Потребительская активность¹ в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г. Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г. Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объем платных услуг населению вырос на +4,0% г/г. Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

9. Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%. Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей. За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	5,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	1,2	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	12,3	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,8	6,6	7,3 ¹	8,5 ¹	8,5 ¹	9,8 ¹	7,2 ¹	8,0 ¹	10,5 ¹	12,6 ¹	10,7 ¹	-2,4 ¹	-3,3
Розничная торговля	9,3	7,5	8,2 ¹	10,4 ¹	10,8 ¹	11,7 ¹	8,6 ¹	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	4,0	4,3	4,9 ¹	3,6 ¹	2,3 ¹	4,6 ¹	4,0 ¹	6,9 ¹	6,7 ¹	7,9 ¹	7,6 ¹	5,2 ¹	5,0
Общественное питание	5,1	4,0	5,7 ¹	5,3 ¹	4,7 ¹	9,0 ¹	2,2 ¹	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,0	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,5 ³	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата													
рублей	81 472 ²	-	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,0 ³	-	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7
млн чел.	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных² В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.³ Январь–апрель 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
группировки													
автотранспортные, прицепы и	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
полуприцепы													
прочие транспортные средства и	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
оборудование													
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

<http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости**Таблица 3.1**

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

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

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

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

1. Транспортная доступность

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

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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	0,88	0,93	0,90

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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)	0,91	0,98	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,87	0,94	0,90
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,02	1,09	1,05
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	1,03
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,07	1,14	1,11

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 г.

4. Материал стен

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,99	0,96
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	0,96	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,54	0,63	0,58

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,01	1,06	1,03
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,1%	8,8%

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2024 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 (R2=0,701) выявило коэффициент торможения n = -0,11. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)



So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,701$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 г.

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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	1,11	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	1,07	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 01.07.2024 г.

9. На высоту потолков

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

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 г.

10. Балкон, лоджию в квартире

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

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,07	1,04

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 г.

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Основные показатели. Динамика

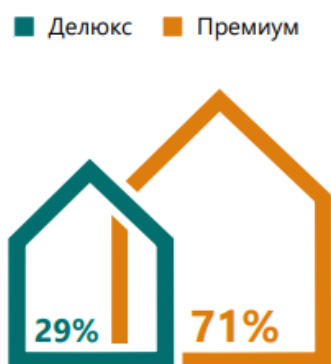
Предложение	Класс «делюкс»	Динамика*	Класс «премиум»	Динамика*
Объем предложения, шт.	700	-5%	1 690	+13%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² *	2 398	+3%	1 100	-1%
Средняя площадь, м ²	166	0%	113	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	397	+3%	124	-4%
Спрос	Класс «делюкс»	Динамика**	Класс «премиум»	Динамика**
Число сделок, шт.	50	+108%	280	+113%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	2 270	+43%	998	+15%
Средняя площадь, м ²	158	+39%	112	+3%
Средняя стоимость, млн руб.	360	+99%	112	+19%

* I квартал 2024 г. / IV квартал 2023 г.

** I квартал 2024 г. / I квартал 2023 г.

Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2024

² <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zhiloj-vedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

Предложение

На конец марта 2024 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось около 2,4 тыс. квартир и апартаментов, что является максимальным за последние три года значением. Только на протяжении I квартала объем предложения увеличился на 7%, а в годовом выражении – на 14%. Такая динамика связана с ростом интереса застройщиков к выводу на рынок новых объектов и новых объемов в ответ на возвращение сегмента к нормальному уровню покупательской активности. Тем не менее показатель еще не приблизился к исторически рекордному количеству доступных лотов, которое отмечалось в III квартале 2020 г. на уровне 2,8 тыс. шт. Всего за первые три месяца 2024 г. элитный сегмент жилой недвижимости пополнился 6 новыми проектами. Также был объявлен старт продаж 2 очереди строительства ЖК Luzhnik Collection, в рамках которой на рынок был выведен корпус Garden 2. В разрезе районов лидеры по концентрации предложения не изменились. Наибольшее количество элитных квартир и апартаментов было сосредоточено в Пресненском районе – его доля составила 23%, увеличившись на 2 п. п. за квартал за счет выхода нового проекта «Тишинский бульвар». На втором месте с долей 18% по-прежнему расположен район Дорогомилово, где фиксировался более существенный прирост предложения (+ 5 п. п. за квартал), обусловленный стартом продаж комплекса «Vesper Кутузовский». Замыкает тройку лидеров район Якиманка: как и кварталом ранее здесь было представлено 11% от общего количества лотов на рынке.

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м ²	9,2%	13,1%	3,7%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	6,5%	12,1%	6,0%	0,9%	0,3%
150–200 м ²	0,0%	1,6%	6,0%	8,4%	5,3%	1,8%
200–250 м ²	0,0%	0,1%	0,4%	1,3%	4,5%	6,1%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	0,7%	11,3%

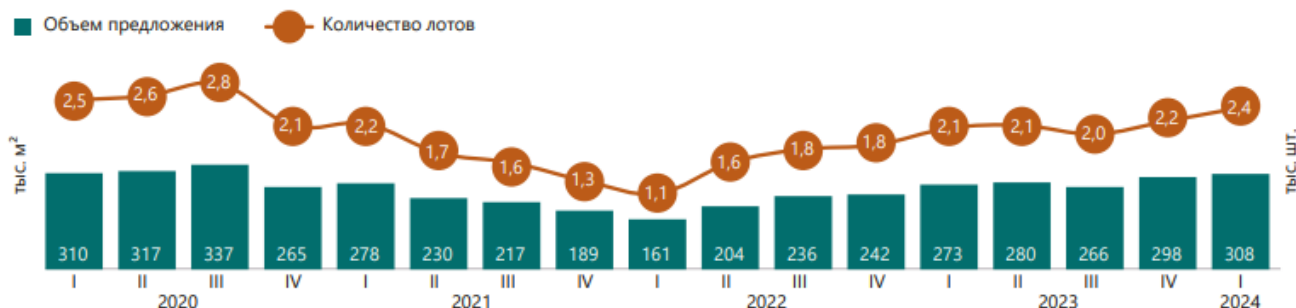
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м ²	6,8%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	5,7%	30,2%	3,2%	0,4%	0,1%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	7,9%	17,7%	3,8%	1,5%	0,7%
150–200 м ²	0,0%	0,5%	5,2%	3,9%	2,3%	1,6%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,1%	1,3%	1,8%	4,2%

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF Group Research, 2024

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



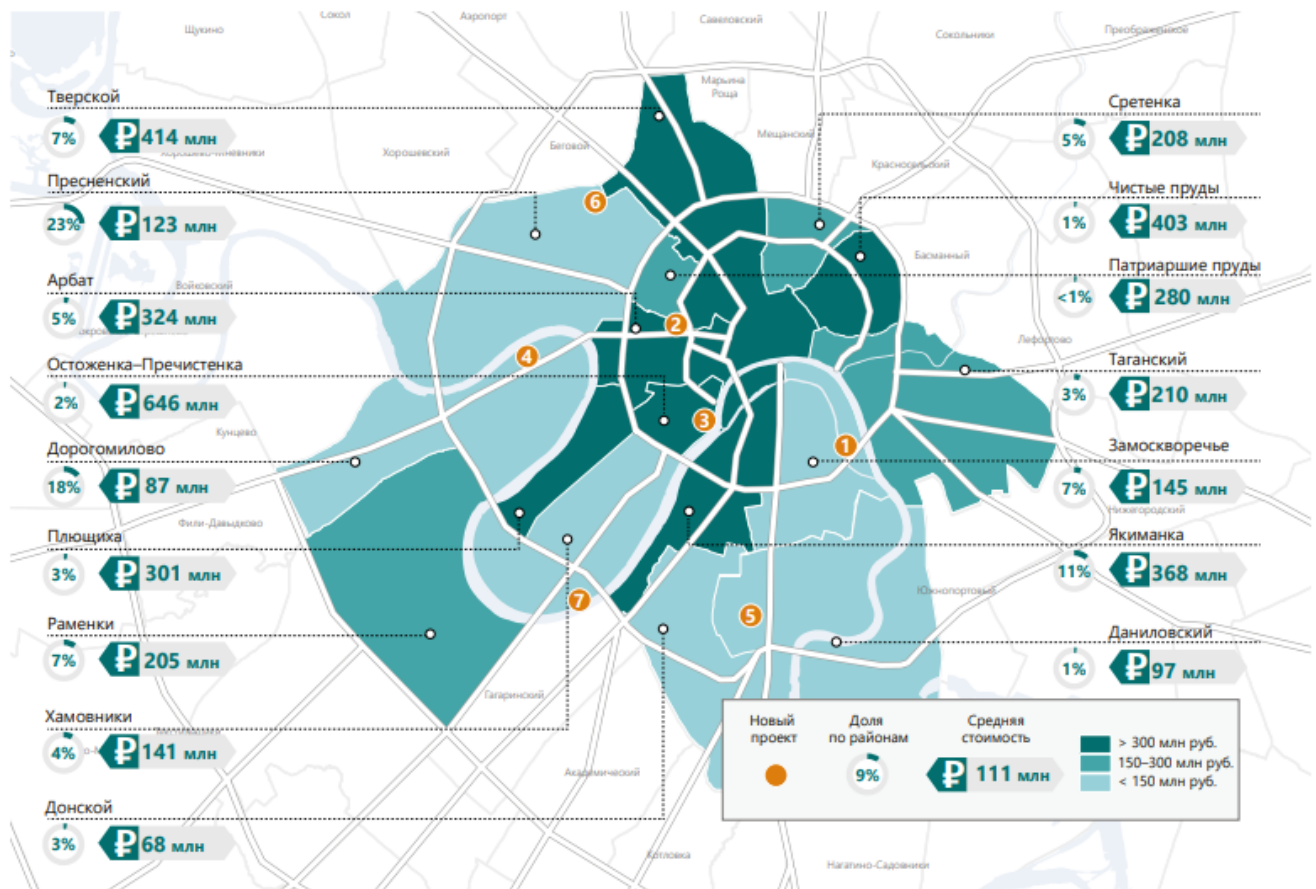
Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Комплексы, в которых начались продажи в I квартале 2024 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
1 A.Residence*	Садовническая наб., д. 82 (Замоскворечье)	Премиум	СЗ «А-РЕЗИДЕНС»	Апартаменты	190	Январь 2024	White box
2 Cosmos Selection Arbat Apartments	Новый Арбат ул., 2 (Арбат)	Премиум	«Бизнес-недвижимость»	Апартаменты	23	Январь 2024	Финишная
3 Annabel's	Курсовой пер., д. 12/5 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	PALLADIO Group	Апартаменты	9	Февраль 2024	Без отделки
4 Vesper Кутузовский	Кутузовский пр., д. 12, стр. 5 (Дорогомилово)	Премиум	Vesper	Квартиры	655	Март 2024	Финишная/Без отделки
5 Дом 7. Даниловский	Серпуховский Вал ул., д. 7 (Даниловский)	Премиум	Coldy	Квартиры	207	Март 2024	Финишная/White box/Без отделки
6 Тишинский бульвар	Электрический пер., вл. 1 (Пресненский)	Премиум	Sminex	Квартиры	593	Март 2024	Без отделки
Новые очереди, корпуса							
7 Luzhnik Collection (2 очередь, к. Garden 2)	Лужнецкая наб, вл. 2/4 (Хамовники)	Премиум	ИГ «Абсолют»	Квартиры	113	Февраль 2024	Без отделки

* Возобновление продаж

Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

На протяжении последнего года первичный рынок элитной жилой недвижимости Москвы проходит период успешного восстановления. После возвращения привычного уровня активности и темпов развития сегмент вновь становится более прогнозируемым как для девелоперов, так и для покупателей недвижимости.

Первые месяцы 2024 г. отмечались некоторым охлаждением спроса по сравнению с концом прошлого года, что довольно характерно для традиционного рынка, особенно после такого активного поглощения во второй половине 2023 года. Так, по итогам I квартала 2024 г. совокупный объем сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы составил 330 шт. Тем не менее данный показатель более чем в 2 раза превышает значение аналогичного периода прошлого года, когда еще сохранялось влияние последствий геополитических потрясений. В краткосрочной перспективе ожидается активизация покупателей, а сегмент, в свою очередь, обладает достаточными мощностями для дальнейшего поддержания стабильного объема спроса.

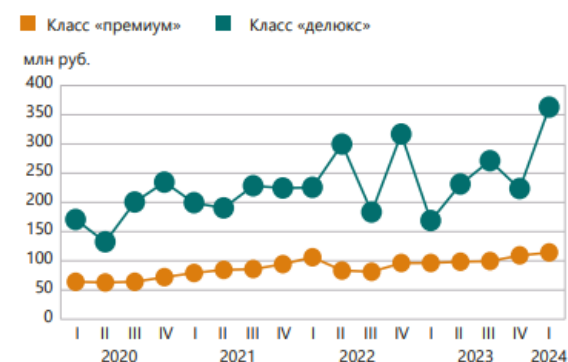
Отдельно стоит отметить значительное увеличение среднего бюджета сделки на первичном рынке. По итогам I квартала 2024 г. показатель составил 151 млн руб., что на 40% превышает значение аналогичного периода прошлого года. Это связано не только с общим ростом цен на рынке, но и с несколькими достаточно крупными продажами из-за интереса покупателей к эксклюзивным лотам. Особенно это прослеживается в классе «делюкс», где средняя площадь сделки увеличилась до 158 м² (+39% за год), а средний бюджет – до 360 млн руб. (+99% за год). Таким образом, суммарная стоимость сделок на первичном рынке составила около 50 млрд руб., что почти в 3 раза выше значения I квартала 2023 г.

Динамика числа сделок



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика среднего бюджета сделки



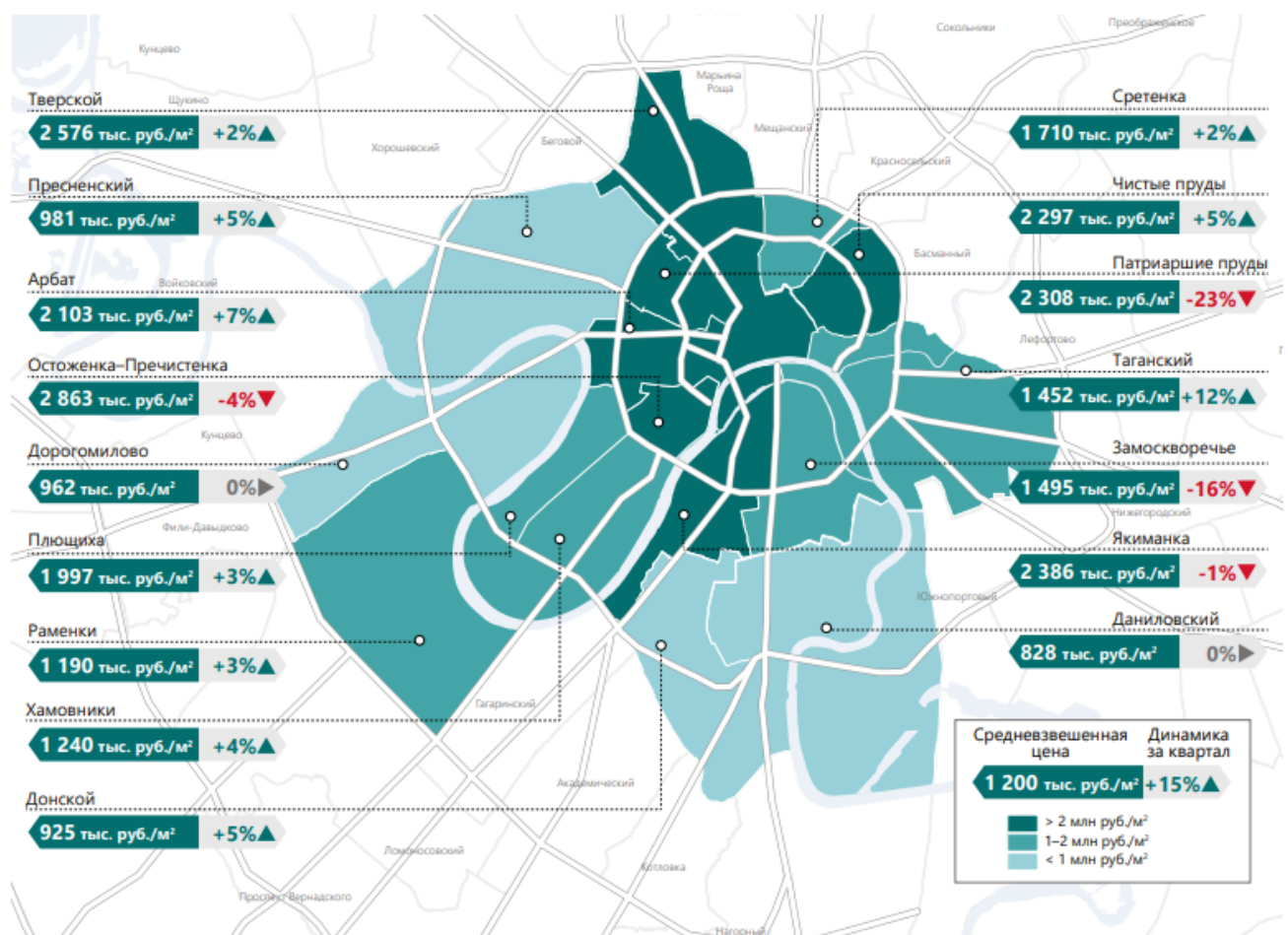
Источник: NF Group Research, 2024

Цены.

Средневзвешенная цена предложения в элитных новостройках по итогам марта 2024 г. составила 1 593 тыс. руб./м², снизившись на 2% за квартал. Данная корректировка была связана со структурными изменениями сегмента за счет выхода большого объема нового предложения в премиум-классе. Несмотря на это, в годовом выражении показатель отметился приростом в размере 9%. До конца года на рынке также ожидается сохранение общей тенденции планомерного роста цен с возможными квартальными колебаниями показателя. Следуя тренду конца прошлого года, в разрезе классов фиксировалась разнонаправленная динамика.

Так, в классе «делюкс» средневзвешенная цена предложения по-прежнему демонстрировал рост и в конце I квартала 2024 г. достигла 2 398 тыс. руб./м² (+3% за квартал и +10% за год). В классе «премиум» произошла незначительная коррекция показателя за счет выхода новых проектов по стартовым ценам: здесь средневзвешенная цена предложения составила 1 100 тыс. руб./м² (-1% за квартал и +3% за год). В разрезе районов отмечалась преимущественно положительная динамика средневзвешенной цены предложения от 2% до 12%, тем не менее у нескольких локаций было зафиксировано снижение показателя. Так, максимальная отрицательная корректировка в размере 23% отмечалась в кластере Патриаршие пруды – средневзвешенная цена 1 м² здесь составила 2 308 тыс. руб. Объем предложения в локации очень ограничен, поэтому структурные изменения оказали значительное влияние на динамику: на текущий момент остатки предложения представлены в комплексе The Patricks, а также закрытые продажи ведутся в проекте «Левенсон». Таким образом, кластер сместился в рейтинге самых дорогих районов на 4-е место, уступая первенство Остоженке-Пречистенке (2 863 тыс. руб./м²), Тверскому району (2 576 тыс. руб./м²) и Якиманке (2 386 тыс. руб./м²). Значительное снижение средневзвешенной цены предложения по причине возобновления продаж в проекте A.Residence также было зафиксировано в районе Замоскворечье, где показатель составил 1 495 тыс. руб./м² (-16% за квартал)

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Основные выводы:

- Максимальный за последние 3 года объем предложения – около 2,4 тыс. квартир и апартаментов (+7% за квартал и +14% за год).
- Отрицательная корректировка средневзвешенной цены предложения на 2% за квартал – до значения 1 593 тыс. руб./м² за счет структурных изменений в сегменте.
- Рост объема спроса более чем в два раза в сравнении с результатом аналогичного периода прошлого года – 330 сделок (+112% 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

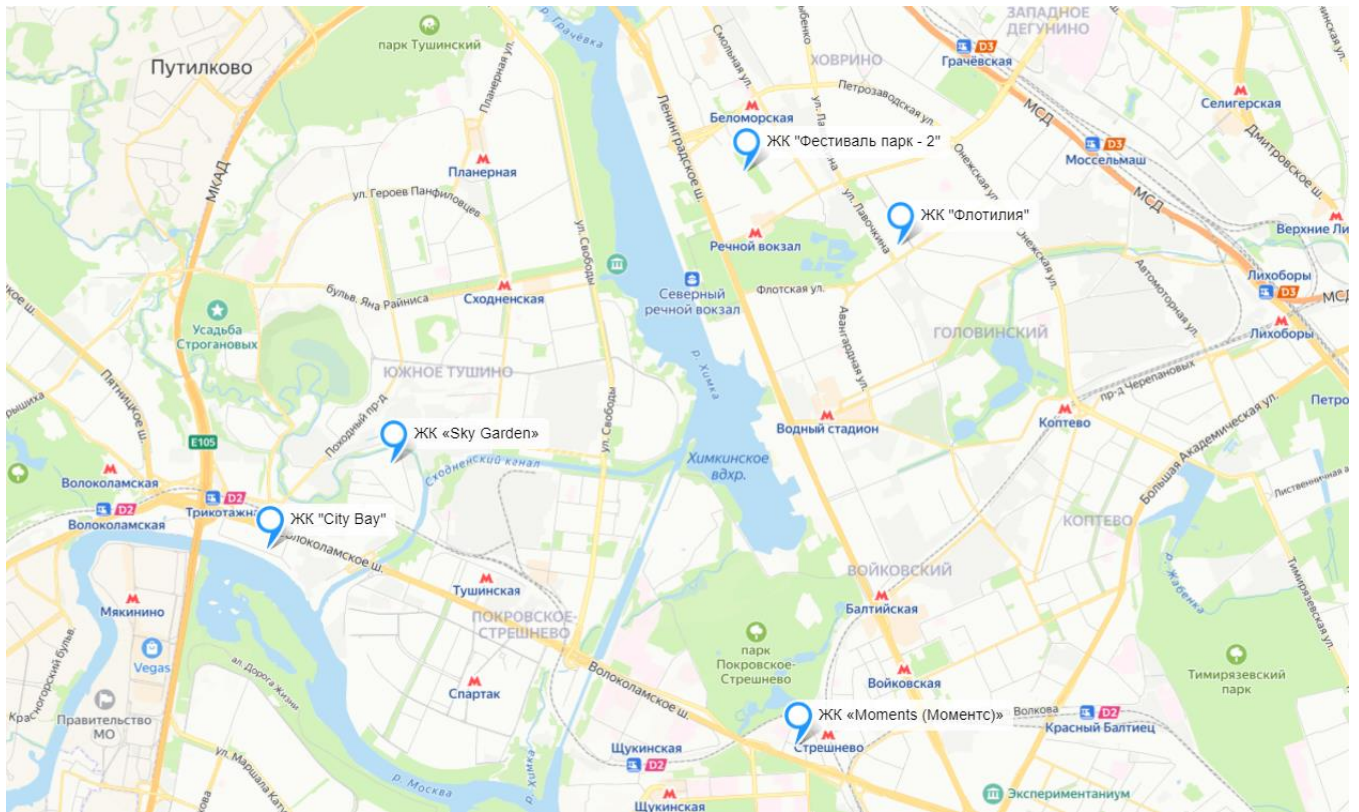







Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

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

Примечание:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
 - При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

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

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 5.3.1 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		-0,02%	0,00%	-0,75%	-0,02%
Скорректированная цена за кв.м		394 711	391 880	393 273	392 771
Абсолютная корректировка		3,02%	3,00%	3,75%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,33333333	26,66666667	33,11258278
Вес аналога		26,23%	26,41%	21,13%	26,23%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 151			
Рыночная стоимость, руб.		27 284 679			
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.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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%

Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571
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		389 048			
Рыночная стоимость, руб.		35 909 130			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		0,00%	0,02%	-0,74%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 958	393 313	392 850
Абсолютная корректировка		3,00%	3,02%	3,74%	3,00%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,11258278	26,73796791	33,33333333
Вес аналога		26,35%	26,17%	21,13%	26,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 226			
Рыночная стоимость, руб.		27 250 562			
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.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a

		a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11ee-bbfd-d85ed308d2c7	a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		13 879 740	14 290 560	14 290 560	14 405 760
Цена, руб. кв.м		472 100	496 200	496 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		457 937	481 314	481 314	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		458 990	481 314	481 314	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		476 976			
Рыночная стоимость, руб.		13 736 909			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		-0,02%	0,00%	-0,75%	-0,02%
Скорректированная цена за кв.м		394 711	391 880	393 273	392 771
Абсолютная корректировка		3,02%	3,00%	3,75%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,33333333	26,66666667	33,11258278
Вес аналога		26,23%	26,41%	21,13%	26,23%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 151			
Рыночная стоимость, руб.		27 284 679			
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.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571
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		389 048			
Рыночная стоимость, руб.		35 909 130			
Объект оценки №7	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		0,00%	0,02%	-0,74%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 958	393 313	392 850
Абсолютная корректировка		3,00%	3,02%	3,74%	3,00%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,11258278	26,73796791	33,33333333
Вес аналога		26,35%	26,17%	21,13%	26,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 226			

Рыночная стоимость, руб.	27 250 562				
Объект оценки №8	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		-0,02%	0,00%	-0,75%	-0,02%
Скорректированная цена за кв.м		394 711	391 880	393 273	392 771
Абсолютная корректировка		3,02%	3,00%	3,75%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,33333333	26,66666667	33,11258278
Вес аналога		26,23%	26,41%	21,13%	26,23%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 151			
Рыночная стоимость, руб.		27 284 679			
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.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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571

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		389 048			
Рыночная стоимость, руб.		35 909 130			
Объект оценки №10	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,30	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495ef09-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	24 559 200
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	379 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	367 630
Корректировка на площадь		0,00%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 958	393 313	364 910
Абсолютная корректировка		3,00%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,80%	27,61%	22,30%	22,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		387 055			
Рыночная стоимость, руб.		26 822 912			
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.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.		13 879 740	14 290 560	14 290 560	14 405 760
Цена, руб. кв.м		472 100	496 200	496 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%

Скорректированная цена за кв.м		457 937	481 314	481 314	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		458 990	481 314	481 314	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		476 976			
Рыночная стоимость, руб.		13 736 909			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		-0,02%	0,00%	-0,75%	-0,02%
Скорректированная цена за кв.м		394 711	391 880	393 273	392 771
Абсолютная корректировка		3,02%	3,00%	3,75%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,33333333	26,66666667	33,11258278
Вес аналога		26,23%	26,41%	21,13%	26,23%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 151			
Рыночная стоимость, руб.		27 284 679			
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.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83

		a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11ee-bbfd-d85ed308d2c7	a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 075 000	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571
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		389 048			
Рыночная стоимость, руб.		35 909 130			
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&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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571
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		389 048			
Рыночная стоимость, руб.		35 909 130			
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/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

		dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		13 879 740	14 290 560	14 290 560	14 405 760
Цена, руб. кв.м		472 100	496 200	496 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		457 937	481 314	481 314	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		458 990	481 314	481 314	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		476 976			
Рыночная стоимость, руб.		13 736 909			
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.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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571
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		389 048			

Рыночная стоимость, руб.	35 909 130				
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		-0,02%	0,00%	-0,75%	-0,02%
Скорректированная цена за кв.м		394 711	391 880	393 273	392 771
Абсолютная корректировка		3,02%	3,00%	3,75%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,33333333	26,66666667	33,11258278
Вес аналога		26,23%	26,41%	21,13%	26,23%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 151			
Рыночная стоимость, руб.		27 284 679			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		0,00%	0,02%	-0,74%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 958	393 313	392 850

Абсолютная корректировка		3,00%	3,02%	3,74%	3,00%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,11258278	26,73796791	33,33333333
Вес аналога		26,35%	26,17%	21,13%	26,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 226			
Рыночная стоимость, руб.		27 250 562			
Объект оценки №19	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		-0,02%	0,00%	-0,75%	-0,02%
Скорректированная цена за кв.м		394 711	391 880	393 273	392 771
Абсолютная корректировка		3,02%	3,00%	3,75%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,33333333	26,66666667	33,11258278
Вес аналога		26,23%	26,41%	21,13%	26,23%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 151			
Рыночная стоимость, руб.		27 284 679			
Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%

Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		0,00%	0,02%	-0,74%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 958	393 313	392 850
Абсолютная корректировка		3,00%	3,02%	3,74%	3,00%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,11258278	26,73796791	33,33333333
Вес аналога		26,35%	26,17%	21,13%	26,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 226			
Рыночная стоимость, руб.		27 250 562			
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.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.		13 879 740	14 290 560	14 290 560	14 405 760
Цена, руб. кв.м		472 100	496 200	496 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		457 937	481 314	481 314	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		458 990	481 314	481 314	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		476 976			
Рыночная стоимость, руб.		13 736 909			
Объект оценки №22	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b

		a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11ee-bbfd-d85ed308d2c7	a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		-0,02%	0,00%	-0,75%	-0,02%
Скорректированная цена за кв.м		394 711	391 880	393 273	392 771
Абсолютная корректировка		3,02%	3,00%	3,75%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,33333333	26,66666667	33,11258278
Вес аналога		26,23%	26,41%	21,13%	26,23%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 151			
Рыночная стоимость, руб.		27 284 679			
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.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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571
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		389 048			
Рыночная стоимость, руб.		35 909 130			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,30	69,40	64,80	69,30

Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		0,00%	0,02%	-0,74%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 958	393 313	392 850
Абсолютная корректировка		3,00%	3,02%	3,74%	3,00%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,11258278	26,73796791	33,33333333
Вес аналога		26,35%	26,17%	21,13%	26,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 226			
Рыночная стоимость, руб.		27 250 562			
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.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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571
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		389 048			
Рыночная стоимость, руб.		35 909 130			
Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		0,00%	0,02%	-0,74%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 958	393 313	392 850
Абсолютная корректировка		3,00%	3,02%	3,74%	3,00%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,11258278	26,73796791	33,33333333
Вес аналога		26,35%	26,17%	21,13%	26,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 226			
Рыночная стоимость, руб.		27 250 562			
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&premiseUid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		13 879 740	14 290 560	14 290 560	14 405 760
Цена, руб. кв.м		472 100	496 200	496 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		457 937	481 314	481 314	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена за кв.м		458 990	481 314	481 314	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		476 976			
Рыночная стоимость, руб.		13 736 909			
Объект оценки №28	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		-0,02%	0,00%	-0,75%	-0,02%
Скорректированная цена за кв.м		394 711	391 880	393 273	392 771
Абсолютная корректировка		3,02%	3,00%	3,75%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,33333333	26,66666667	33,11258278
Вес аналога		26,23%	26,41%	21,13%	26,23%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 151			
Рыночная стоимость, руб.		27 284 679			
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&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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	378 376	403 601	404 571
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		389 048			
Рыночная стоимость, руб.		35 909 130			
Объект оценки №30	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,30	69,40	64,80	69,30
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad1e3b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		28 205 100	28 037 600	26 470 800	28 066 500
Цена, руб. кв.м		407 000	404 000	408 500	405 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 880	396 245	392 850
Корректировка на площадь		0,00%	0,02%	-0,74%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		394 790	391 958	393 313	392 850
Абсолютная корректировка		3,00%	3,02%	3,74%	3,00%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,11258278	26,73796791	33,33333333
Вес аналога		26,35%	26,17%	21,13%	26,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		393 226			
Рыночная стоимость, руб.		27 250 562			
Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-

		8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,90%	3,26%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		431 110	434 486	417 777	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,90%	6,26%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	16,94915254	15,97444089	15,97444089
Вес аналога		27,36%	25,18%	23,73%	23,73%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 566			
Рыночная стоимость, руб.		15 085 606			
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&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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	376 598	401 704	402 670
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		387 220			
Рыночная стоимость, руб.		37 328 008			

Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,30	47,80	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/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,90%	3,26%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		431 110	434 486	417 777	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,90%	6,26%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	16,94915254	15,97444089	15,97444089
Вес аналога		27,36%	25,18%	23,73%	23,73%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 566			
Рыночная стоимость, руб.		15 085 606			
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&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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	376 598	401 704	402 670
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		387 220			
Рыночная стоимость, руб.		37 328 008			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	46,30	47,80	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/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		0,56%	1,03%	1,38%	1,38%
Скорректированная цена за кв.м		423 240	426 590	410 170	397 485
Абсолютная корректировка		3,56%	4,03%	4,38%	4,38%
Коэффициент соответствия		28,08988764	24,81389578	22,83105023	22,83105023
Вес аналога		28,50%	25,17%	23,16%	23,16%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		415 049			
Рыночная стоимость, руб.		17 515 068			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,30	47,80	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/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074

Корректировка на площадь		2,43%	2,90%	3,26%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		431 110	434 486	417 777	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,90%	6,26%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	16,94915254	15,97444089	15,97444089
Вес аналога		27,36%	25,18%	23,73%	23,73%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 566			
Рыночная стоимость, руб.		15 085 606			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,30	47,80	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/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,90%	3,26%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		431 110	434 486	417 777	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,90%	6,26%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	16,94915254	15,97444089	15,97444089
Вес аналога		27,36%	25,18%	23,73%	23,73%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 566			
Рыночная стоимость, руб.		15 085 606			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

					bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/	https://flats.legendadom.ru/projects/s	https://flats.legenda-dom.ru/projects/	https://flats.legenda-dom.ru/projects/

		severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	everniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/everniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			

Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%

Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074

Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

					bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,30	47,80	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/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,90%	3,26%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		431 110	434 486	417 777	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,90%	6,26%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	16,94915254	15,97444089	15,97444089
Вес аналога		27,36%	25,18%	23,73%	23,73%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 566			
Рыночная стоимость, руб.		15 085 606			
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=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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	376 598	401 704	402 670
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		387 220			
Рыночная стоимость, руб.		37 328 008			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	46,30	47,80	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/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		0,56%	1,03%	1,38%	1,38%
Скорректированная цена за кв.м		423 240	426 590	410 170	397 485
Абсолютная корректировка		3,56%	4,03%	4,38%	4,38%
Коэффициент соответствия		28,08988764	24,81389578	22,83105023	22,83105023
Вес аналога		28,50%	25,17%	23,16%	23,16%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		415 049			
Рыночная стоимость, руб.		17 515 068			
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&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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%

Скорректированная цена за кв.м		367 907	376 598	401 704	402 670
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		387 220			
Рыночная стоимость, руб.		37 328 008			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	46,30	47,80	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/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,43%	2,90%	3,26%	3,26%
Скорректированная цена за кв.м		431 110	434 486	417 777	404 856
Абсолютная корректировка		5,43%	5,90%	6,26%	6,26%
Коэффициент соответствия		18,41620626	16,94915254	15,97444089	15,97444089
Вес аналога		27,36%	25,18%	23,73%	23,73%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 566			
Рыночная стоимость, руб.		15 085 606			
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&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	38 480 000	38 572 500
Цена, руб. кв.м		381 000	390 000	416 000	417 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	378 300	403 520	404 490
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	376 598	401 704	402 670
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		387 220			
Рыночная стоимость, руб.		37 328 008			
Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	46,30	47,80	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/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		0,56%	1,03%	1,38%	1,38%
Скорректированная цена за кв.м		423 240	426 590	410 170	397 485
Абсолютная корректировка		3,56%	4,03%	4,38%	4,38%
Коэффициент соответствия		28,08988764	24,81389578	22,83105023	22,83105023
Вес аналога		28,50%	25,17%	23,16%	23,16%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		415 049			
Рыночная стоимость, руб.		17 515 068			

Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.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-СРП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	46,30	47,80	47,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d5fcc-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac0b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		19 265 160	20 154 390	19 937 380	19 320 760
Цена, руб. кв.м		433 900	435 300	417 100	404 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		420 883	422 241	404 587	392 074
Корректировка на площадь		2,33%	2,81%	3,17%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		430 690	434 106	417 412	404 503
Абсолютная корректировка		5,33%	5,81%	6,17%	6,17%
Коэффициент соответствия		18,76172608	17,21170396	16,20745543	16,20745543
Вес аналога		27,43%	25,17%	23,70%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		422 197			
Рыночная стоимость, руб.		15 199 092			

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 01.07.2024 г.

указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным потенциалом покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
 - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - А-группа: город Москва, в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

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 01.07.2024 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-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 822 912	387 055
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
	Итого:	3303,1					1 324 609 885	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	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	15 199 092	422 197
	Итого:						1 574 645 233	

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:

1 574 645 233 (один миллиард пятьсот семьдесят четыре миллиона шестьсот сорок пять тысяч двести тридцать три) 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-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	26 822 912	Не использовался	Не использовался	26 822 912
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	13 736 909	Не использовался	Не использовался	13 736 909
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	27 284 679	Не использовался	Не использовался	27 284 679
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	35 909 130	Не использовался	Не использовался	35 909 130
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	27 250 562	Не использовался	Не использовался	27 250 562
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	17 515 068	Не использовался	Не использовался	17 515 068
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
38	161	36	15	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
39	174	36	16	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
40	187	36	17	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
41	200	36	18	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
42	213	36	19	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
43	233	36	21	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
44	246	36	22	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
45	272	36	24	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
46	285	36	25	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
47	298	36	26	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
48	311	36	27	Корпус 7.3	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	17 515 068	Не использовался	Не использовался	17 515 068
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	15 085 606	Не использовался	Не использовался	15 085 606
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	37 328 008	Не использовался	Не использовался	37 328 008
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	17 515 068	Не использовался	Не использовался	17 515 068
	Итого:	3303,1			1 324 609 885			1 324 609 885

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	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	15 199 092	Не использовался	Не использовался	15 199 092
	Итого:				1 574 645 233			1 574 645 233

Таблица 6.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 822 912	387 055
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 736 909	476 976
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 284 679	393 151
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 909 130	389 048
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	27 250 562	393 226
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 199 092	422 197
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	15 085 606	422 566
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	37 328 008	387 220
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	17 515 068	415 049
	Итого:	3303,1					1 324 609 885	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	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	15 199 092	422 197
	Итого:						1 574 645 233	

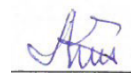
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 574 645 233 (один миллиард пятьсот семьдесят четыре миллиона шестьсот сорок пять тысяч двести тридцать три) рубля (НДС не облагается)

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 2022)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

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

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

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

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

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Использованные аналоги

The screenshot displays a real estate listing for a 2-bedroom apartment, type 2-8. On the left, a detailed floor plan is shown with room dimensions: 24.90, 13.10, 13.70, 5.50, 3.80, 2.00, and 6.30. The right side of the page features a navigation menu with options like 'Выбрать квартиру', 'Наши проекты', and 'Как купить'. The main title is '2 спальни, тип 2-8'. Below it, the area is labeled 'Эркер'. The listing details include a total area of 69.3 m², a price of 28 205 100 Р, and a mortgage rate of 15 930 Р/мес. Two apartment options are listed: № 1054 (31 этаж, 69.3 м², 28 205 100 Р) and № 1012 (28 этаж, 69.3 м², 28 066 500 Р). A 'Забронировать' button is present.

The screenshot displays a real estate listing for a 2-bedroom apartment, type 2-9. On the left, a detailed floor plan is shown with room dimensions: 11.60, 28.00, 3.60, 3.60, 7.10, and 13.50. The right side of the page features a navigation menu with options like 'Выбрать квартиру', 'Наши проекты', and 'Как купить'. The main title is '2 спальни, тип 2-9'. Below it, the area is labeled 'Эркер'. The listing details include a total area of 69.4 m², a price of 28 037 600 Р, and a mortgage rate of 15 836 Р/мес. Two apartment options are listed: № 1074 (33 этаж, 69.4 м², 28 315 200 Р) and № 990 (27 этаж, 69.4 м², 28 037 600 Р). A 'Забронировать' button is present.

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 677-00-00

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 2 спальни | Тип 2-3

2 спальни, тип 2-3

Эркер

64.8 S
Площадь, м² | Уровень комфорта

26 470 800 Р
Ипотека от 14 951 Р/мес.

№ 874 15 этаж Корпус 71 64.8 м ²	26 470 800 Р
---	---------------------

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Планировка | Расположение в комплексе

Поиск

15:53 29.07.2024

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 677-00-00

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 2 спальни | Тип 2-8

2 спальни, тип 2-8

Эркер

69.3 M
Площадь, м² | Уровень комфорта

28 066 500 Р
Ипотека от 15 852 Р/мес.

№ 1054 31 этаж Корпус 71 69.3 м ²	28 205 100 Р
№ 1012 28 этаж Корпус 71 69.3 м ²	28 066 500 Р

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Планировка | Расположение в комплексе

Поиск

15:53 29.07.2024

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 677-00-00

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

35 242 500 Р
Ипотека от 19 905 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 665 000 Р
№ 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
№ 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

19.2U 2.20 13.60 4.70 7.60 4.50 25.90 14.20

Поиск 15:55 29.07.2024

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 677-00-00

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

36 075 000 Р
Ипотека от 20 375 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 665 000 Р
№ 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
№ 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

19.2U 2.20 13.60 4.70 7.60 4.50 25.90 14.20

Поиск 15:55 29.07.2024

3 спальни, тип 3-2

Ринская гостиная Эркер

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

38 480 000 Р
Ипотека от 21 733 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 665 000 Р
№ 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
№ 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

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 677-00-00

Ринская гостиная Эркер

92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта

38 572 500 Р
Ипотека от 21 786 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м ²	38 665 000 Р
№ 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
№ 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

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 677-00-00

Студия, тип 0-3

Эркер

29.4 Площадь, м ²	13 879 740 Р Ипотека от 7 839 Р/мес.	№ 890 20 этаж Корпус 71 29.4 м ²	14 332 500 Р
Забронировать Цены указаны при 100% оплате		№ 835 16 этаж Корпус 71 29.4 м ²	14 214 900 Р
		№ 737 9 этаж Корпус 71 29.4 м ²	13 879 740 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 677-00-00

Студия, тип 0-2

Эркер

28.8 Площадь, м ²	14 290 560 Р Ипотека от 8 071 Р/мес.	№ 1003 28 этаж Корпус 71 28.8 м ²	14 463 360 Р
Забронировать Цены указаны при 100% оплате		№ 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

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing for a studio apartment. On the left, there is a detailed floor plan of a studio apartment with dimensions: 14.70m for the living area, 7.80m for the kitchen, 2.50m for the hallway, and 3.80m for the bathroom. Below the plan are buttons for 'Планировка' and 'Расположение в комплексе'. On the right, the page title is 'Студия, тип 0-2'. Below the title is a 'Забронировать' button with the text 'Цены указаны при 100% оплате'. A table lists four apartment units:

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Цена
№ 1003	28	71	28.8	14 463 360 Р
№ 975	26	71	28.8	14 405 760 Р
№ 947	24	71	28.8	14 348 160 Р
№ 919	22	71	28.8	14 290 560 Р

This screenshot is identical to the one above, but with a different unit highlighted in the table. The 'Забронировать' button is also present. The table lists the same four apartment units:

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Цена
№ 1003	28	71	28.8	14 463 360 Р
№ 975	26	71	28.8	14 405 760 Р
№ 947	24	71	28.8	14 348 160 Р
№ 919	22	71	28.8	14 290 560 Р

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the LEGENDA website. The URL is flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/2-10?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUId=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7. The page features a navigation bar with 'Выбрать квартиру', 'Наши проекты', 'Как купить', and a phone number '(812) 677-00-00'. The main content area displays a floor plan on the left with dimensions: 19.90, 14.70, 12.00, 7.80, 7.30, 3.80, 2.10, and 3.80. Below the plan are buttons for 'Планировка' and 'Расположение в комплексе'. On the right, the title is '2 спальни, тип 2-10' with a sub-label 'Театральная гостиная'. The apartment details include: 71.4 M (Area, Comfort Level), 36 635 340 P (Price), and a mortgage rate of 20 692 P/month. Two options are listed: № 1155 (14th floor, 38 063 340 P) and № 1139 (10th floor, 36 635 340 P). A 'Забронировать' button is present. The Windows taskbar at the bottom shows the search bar and system tray with the time 16:10 on 29.07.2024.

This screenshot is identical to the one above, showing the same real estate listing on the LEGENDA website. The floor plan, navigation, and apartment details are the same. The 'Забронировать' button now has the text 'Цены указаны при 100% оплате' (Prices are indicated upon 100% payment). The system tray at the bottom shows the time 16:10 on 29.07.2024.

flats.legenda-dom.ru/projects/severnoyport/2-7?chooseHouseNumber=severnoyport&premiseUId=64e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

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

2 спальни, тип 2-7

Римская гостиная

69.1 М
Площадь, м² | Уровень комфорта

37 189 620 Р
Ипотека от 21 005 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	и порт* Дисконт до 5% на избранные квар 32 376 114 Р 34-080-120 Р
№ 1102 3 этаж Корпус 72 69.1 м ²	и порт* Дисконт до 5% на избранные квар 29 750 314 Р 31-316-120 Р

Планировка | Расположение в комплексе

Поиск

16:11 29.07.2024

flats.legenda-dom.ru/projects/severnoyport/2-7?chooseHouseNumber=severnoyport&premiseUId=64e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Москва

Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 677-00-00

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

2 спальни, тип 2-7

Римская гостиная

69.1 М
Площадь, м² | Уровень комфорта

35 462 120 Р
Ипотека от 20 029 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	*Северный порт* Дисконт до 5% на избр 32 376 114 Р 34-080-120 Р
№ 1102 3 этаж Корпус 72 69.1 м ²	*Северный порт* Дисконт до 5% на избр 29 750 314 Р 31-316-120 Р

Планировка | Расположение в комплексе

Поиск

16:11 29.07.2024

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)

ДОГОВОР № ДУ9003 СРПТ-04/24
услуги в долевом строительстве

Москва

«16 апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СВЕРШИЙ ПОИТЪ» ИЛИ ПИИ 77100839, ИНН 7710083901, ОГРН 117100903250...

Общество с ограниченной ответственностью «Геншэфф Капитал» Д.У. ШПФ недвижимости «Геншэфф Капитал метрум» (далее - Фонд)...

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод...

Table with columns: № в/л в номер (индекс), Условия в номер (индекс), Площадь, Этаж, Сведения, Количество комнат, Назначение. Contains 27 rows of apartment details.

Table with columns: №, Этаж, Площадь, Сведения, Количество комнат, Назначение. Contains 27 rows of apartment details.

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

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

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

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

1.6. Применительно к данному договору осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства...

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

Стороной исполнителем: ТАО Сербанк; ИНН 7707083893, ОГРН 1027700121955...

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

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

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

2.1.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора возратить Дольщику денежные средства, внесенные по настоящему Договору...

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

2.2.3. До момента приема квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра. 2.2.4. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно...

2.2.5. Если все вышеперечисленное, связанное с жильем или порчей квартиры, включенное в акт приема-передачи квартиры, и общее имущество Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи квартиры...

2.2.7. Долящик не вправе проводить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владелец инвестиционных внос Фондов на квартиру не занимается работами по перепланировке и переустройству квартиры.

2.2.8. Если все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, описанного в уведомлении, учтены в квартире возмещены Дольщику не подлежат. Долящик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных виновной перепланировкой и/или переустройством квартиры.

2.2.9. Прокронт действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и всти расходов по государственной регистрации и установлению жилого помещения. 2.2.10. Уступка Долящиком прав собственности по Договору допускается только после уплаты ими цены Договора...

2.3. Долящик имеет право отказаться от приема квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий...

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ 3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи не позднее 30 календарных дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора...

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

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанной в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора...

3.5. Долящик имеет право отказаться от приема квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий переданной квартиры условиям Договора, проектной документацией, техническим регламентом. Если устранены несоответствия (недостатки) переданной квартиры в порядке, определенном в 4.7. Договора...

3.6. При уклонении Долящика от приема квартиры в предусмотренный пункт 3.3. Договора срок или при отказе Долящика от приема квартиры (по исключительным случаям, указанным в пункте 3.5. Договора)...

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, из-за отсутствия, не завершения или прекращения действия Застройщика, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения выделенного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора...

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также условиям пункта 4.1. Договора.

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

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, переданной Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением условий о площади квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

4.4. Стороны признают, что площадь квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % выше или ниже, чем в фактической.

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. Доступный порядок урегулирования споров не является обязательным. Внес записки от выражения Долящиком претензий 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 три вписки в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 – Характеристика персональной квартиры

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

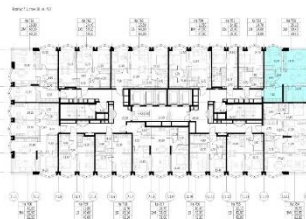
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» 125026, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9, стр. 2, этаж V, комната 2, ИНН 7717106589, КПП 771701001, Реч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ РАЙОНЕ ЦАО СЕРВЕЯНКА, к/сч 30101810500000000453, БИК: 044030653.

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, Толстопляновское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19 номер 19018, р/сч 4070181070000001817 в АО «Райффайенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.makolapov@tincoff.ru, website@tincoffcapital.ru, s.a.makolapov@tincoff.ru

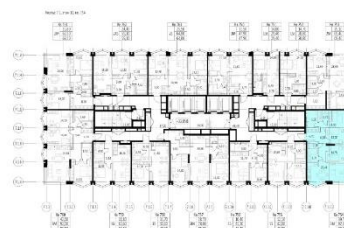
Приложение № 1 к Договору № ДДУ/0003-СПП-04/24 От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

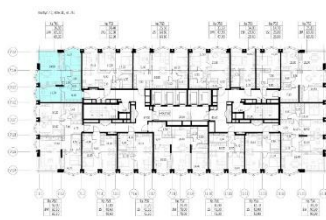
№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



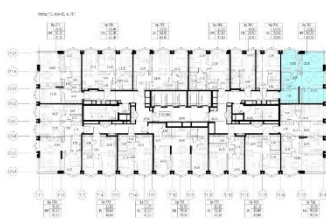
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



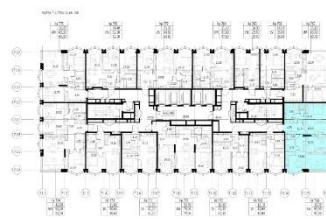
№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



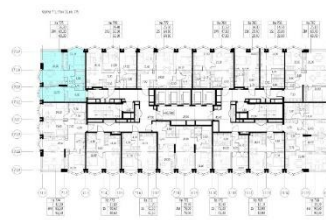
№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



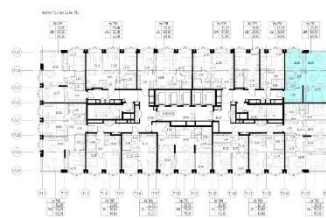
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



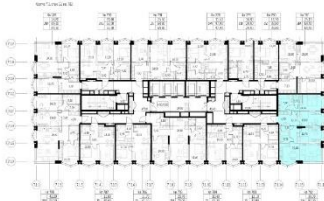
№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



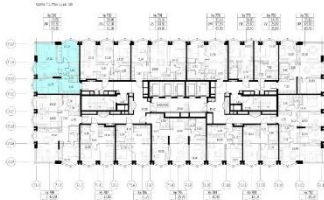
№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



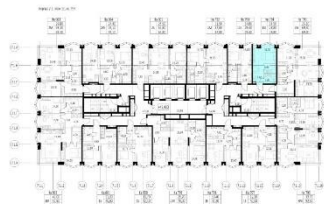
№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

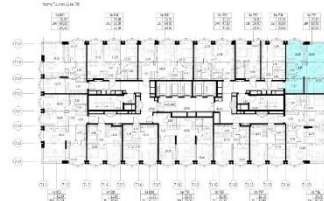


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

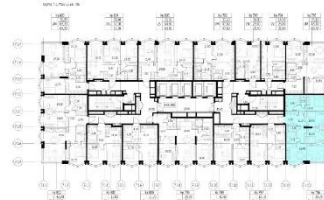


13

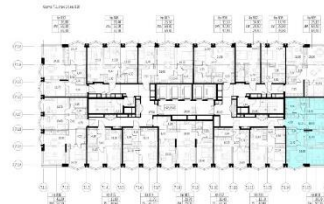
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте

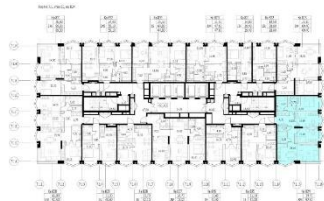


14

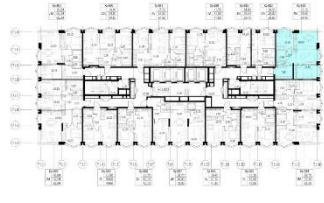
№ 822 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 824 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте

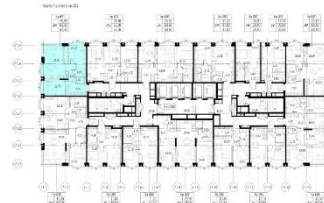


№ 683 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте

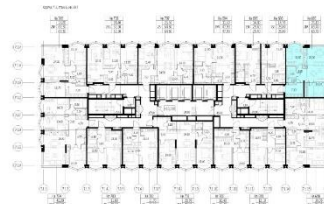


15

№ 691 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 697 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



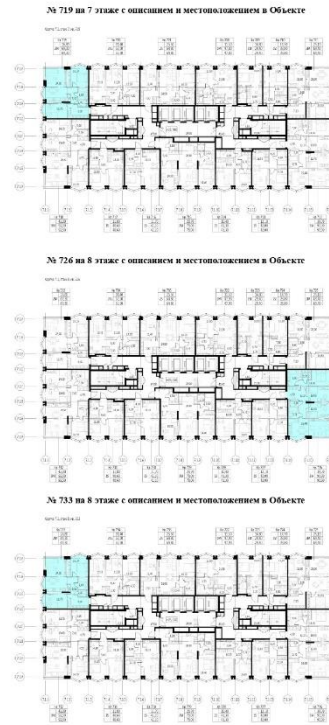
№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



16



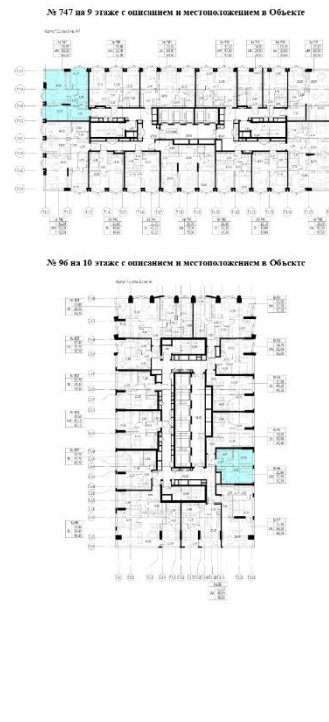
17



18

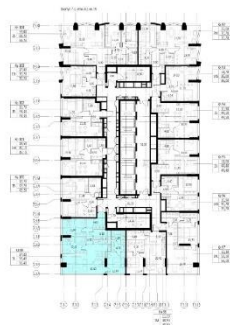


19



20

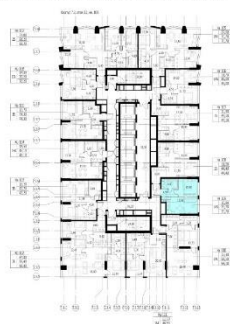
№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



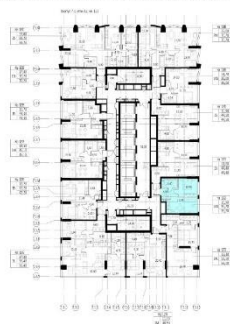
№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



21

22

№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



23

24

№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте

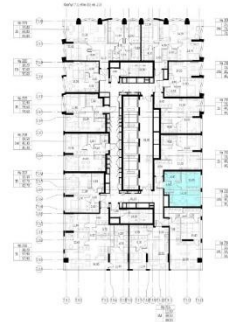


№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте

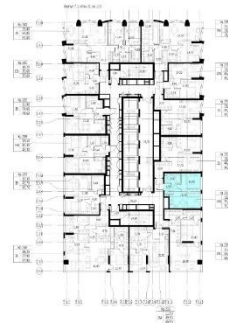


25

№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте

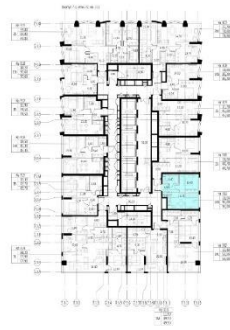


№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте

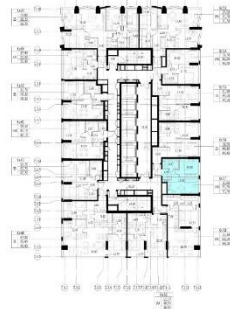


28

№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

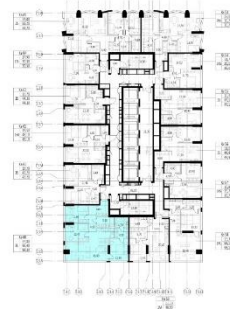


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

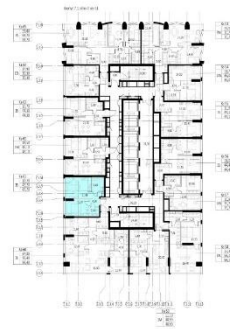


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

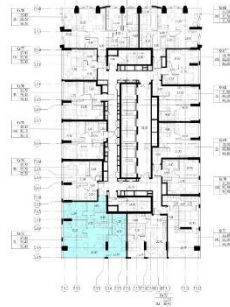


№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

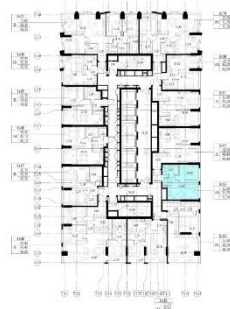


30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте

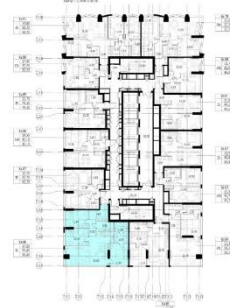


№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

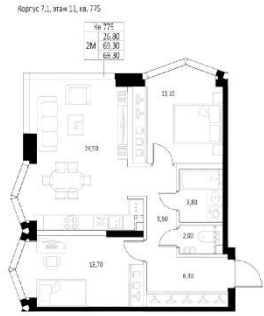
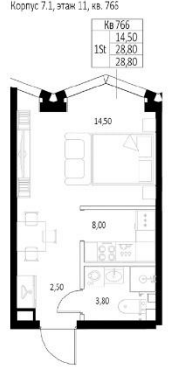
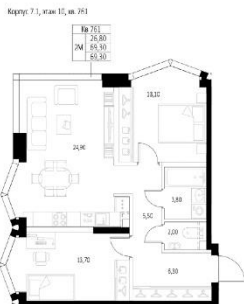
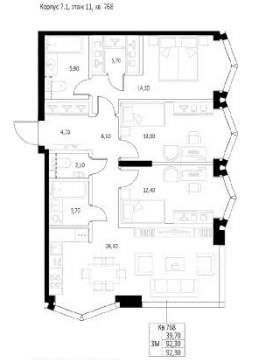


32

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

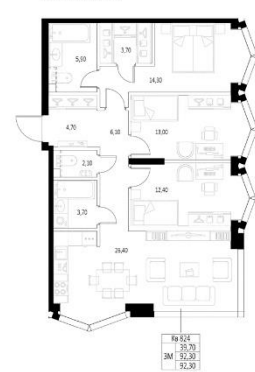
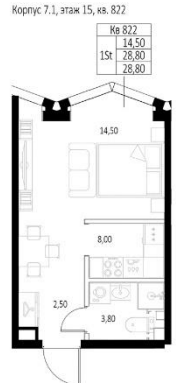
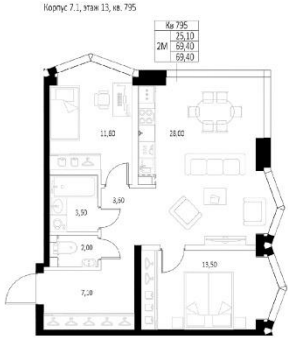
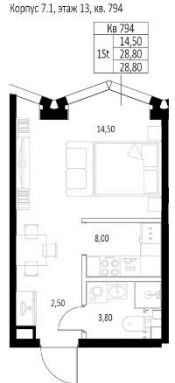
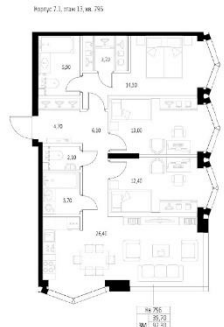
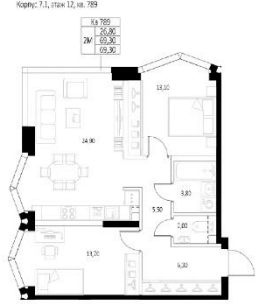
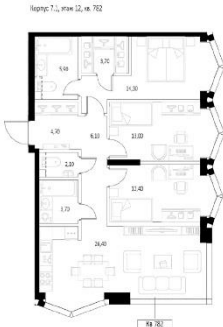
Приложение № 2
к Договору № ДД-9603-СРП-04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальная План квартиры*



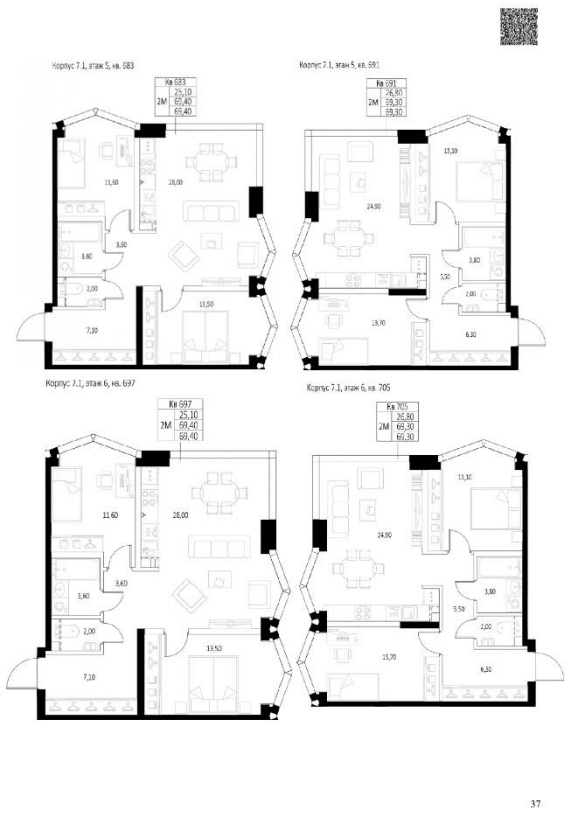
33

34



35

36



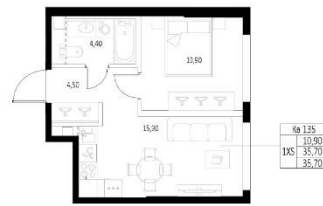
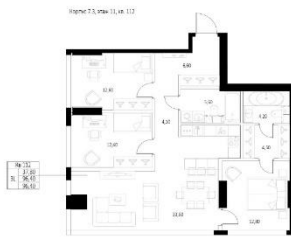
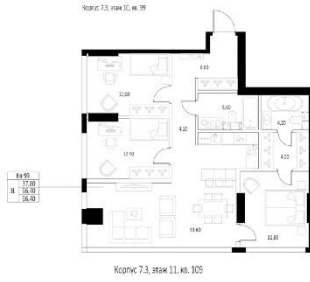
37

38



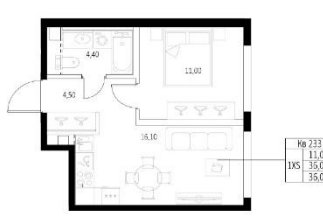
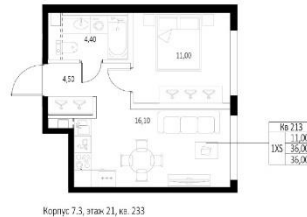
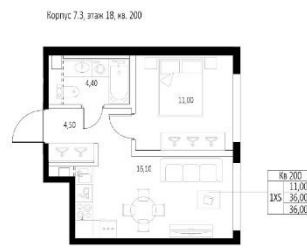
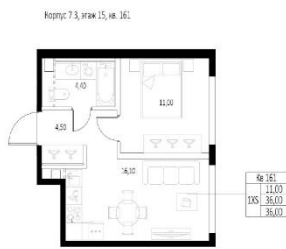
39

40



41

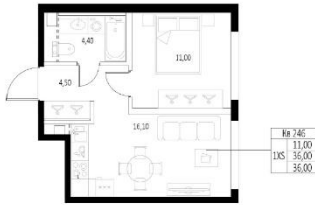
42



43

44

Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



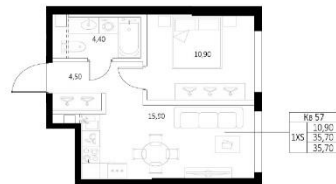
Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



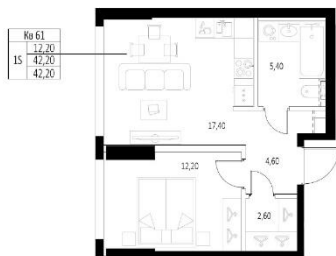
45

46

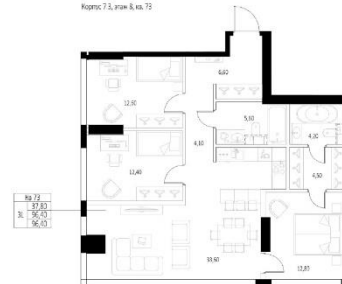
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



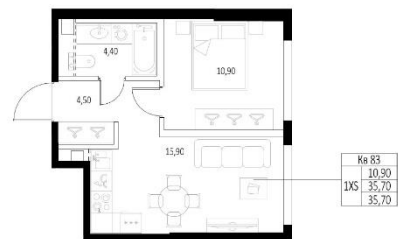
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



Корпус 7.3, этаж 8, кв. 73

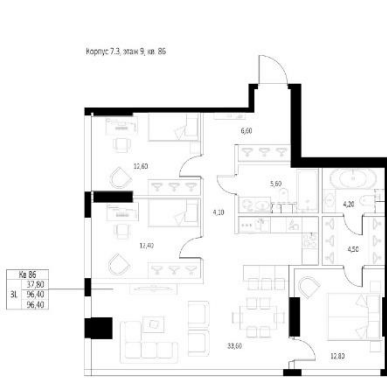


Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83

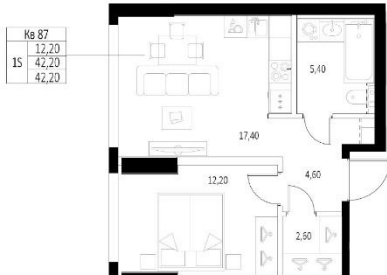


47

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.

Примечание № 3
к Договору № ДДУ/9603-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

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 (ЛОУТ 7);
 - 1.2. Назначение Объекта – жилье;
 - 1.3. Общая площадь дома – корпус 7.1. – 35 101,53 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 применением 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 – панорамное остекление из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными панелями из негорючей ваты;
 - 1.13. Перегородки между санузлом и комнатой – панорамное остекление из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными панелями из негорючей 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 электропроводки, установленный 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;
 - б) газоснабжение – проведена прокладка газопровода с газорегулирующим устройством, предусмотрена прокладка кабеля – скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, скляных стен, каркасных перегородок;
 - в) 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;
 - г) кондиционирование – разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от общего 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 выполнена для каждой комнаты;
 - д) вентиляция – в квартирах распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отопления с термостатами с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
 - е) сантехнические – выполнены стояки стояков труб в отведенной в зоне санузлов и кухни;
 - ж) слаботочные системы:
 - а) противопожарные системы – предусмотрены установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подсоединенных в шлейфы/линии оповещения в систему пожарной сигнализации и управления эвакуацией здания;
 - б) видеонаблюдение – предусмотрено установка камер видеонаблюдения в соответствии с проектом, информация о сети (интернет), IP-адреса портов сетевых устройств, IP-адресов;
 - в) информационная – предусмотрена прокладка кабелей для подключения IP-телевидения, информационного сети (интернет), IP-сетевая инфраструктура сети интернет, IP-адресов;
 - г) аудиосистема – предусмотрена прокладка кабелей для подключения IP-телевидения, информационного сети (интернет), IP-сетевая инфраструктура сети интернет, IP-адресов;
 - д) аудиосистема – предусмотрена прокладка кабелей для подключения IP-телевидения, информационного сети (интернет), IP-сетевая инфраструктура сети интернет, IP-адресов;
 - е) видеонаблюдение – предусмотрено установка камер видеонаблюдения в соответствии с проектом, информация о сети (интернет), IP-адреса портов сетевых устройств, IP-адресов;
 - ж) видеонаблюдение – предусмотрено прокладка кабелей для подключения IP-телевидения, информационного сети (интернет), IP-сетевая инфраструктура сети интернет, IP-адресов;
 - 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 них каких-либо обязательств в отношении обработки персональных данных каких-либо образом, противоречащим целям, указанным в соответствующих договорах с Оператором. В частности, я даю согласие, что Оператор может привлекать к обработке персональных данных следующих третьих лиц: ООО «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 (тридцати) календарных дней с даты поступления указанного отзыва за исключением случаев, когда Оператор вправе продолжить обработку Персональных данных на иных законных основаниях.

ДОГОВОР № ДД/066-СРП/04/24
условия в долевом строительстве
Москва «11» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ»...
Общество с ограниченной ответственностью «Шальфёфф Капитал»...
Д.Д. ШИФФ невладелец «Шальфёфф Капитал»...
печатаемое наименование (фирменное наименование) «Северный Порт».

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многофункциональный жилой комплекс с современно-проектными нежилыми помещениями и жилыми помещениями (МОТ ТР)...

1.2. В случае исполнения Договора обязательства по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию...

1.3. В случае неисполнения Договора обязательства по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию...

1.4. Квартиры передаются Дольщику в соответствии с и в соответствии с Положением № 4 к Договору.

1.5. Застройщик обязуется привлечь денежные средства участников долевого строительства на основании следующего документа:

1.6. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «214-ФЗ»), в условиях настоящего Договора.

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

Согласованное наименование: ПАО Сербрук
ИНН 7707033893, ОГРН 1027700121195
Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес электронной почты: Escrow_Seb@serbuk.ru

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:
2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и условиями Договора.

2.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.3. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документацией, техническими регламентами.

2.1.4. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.5. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении квартиры.

2.1.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на квартиру не обременены, в том числе ипотекой, в судебном разбирательстве не состоят.

2.2. Дольщик обязуется:
2.2.1. Принять квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 3.3 Договора.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи квартиры, указанной в уведомлении Застройщика, осуществив оплату квартиры с помощью соответствующего Акта осмотра.

2.2.3. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику заранее, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2.4. Место в месте получения квартиры, связанное с гибкостью или парковкой, включается в цену квартиры в том числе в качестве условия приема-передачи квартиры, либо с момента подписания Акта осмотра.

2.2.5. Место в месте получения квартиры, связанное с гибкостью или парковкой, включается в цену квартиры в том числе в качестве условия приема-передачи квартиры, либо с момента подписания Акта осмотра.

2.2.6. Место в месте получения квартиры, связанное с гибкостью или парковкой, включается в цену квартиры в том числе в качестве условия приема-передачи квартиры, либо с момента подписания Акта осмотра.

2.2.7. Дольщик имеет право доступа к квартире и участку территории для осмотра и проверки качества работ и материалов, используемых при строительстве.

2.2.8. Дольщик имеет право доступа к квартире и участку территории для осмотра и проверки качества работ и материалов, используемых при строительстве.

2.2.9. Дольщик имеет право доступа к квартире и участку территории для осмотра и проверки качества работ и материалов, используемых при строительстве.

2.2.10. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или однократного перевода долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

1.7. Дольщик обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика.

1.8. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перевода долга на другое лицо, необходимо уведомить Дольщика о переходе права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи не позднее 15 апреля 2028 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении на указанную в настоящем Договоре адресу для вручения почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступит к ее приемке в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не исполнившим срок передачи квартиры, указанный в п. 3.1 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2 Договора (о чем свидетельствует дата отправки на отделе почтового отправления).

3.5. Дольщик имеет право отказаться от принятия квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий переданной квартиры условиям Договора, проектной документацией, техническими регламентами.

3.6. При уклонении Дольщика от приема квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры, Дольщик уведомляется Застройщиком о возможности подписания Акта приема-передачи квартиры по условиям Договора, проектной документацией, техническими регламентами.

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

3

3.4. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований к передаче квартиры до момента подписания Дольщиком Акта приема-передачи квартиры по условиям Договора.

3.5. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИИ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

3.6. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена по сравнению с проектной документацией, указанными в п. 1.2 настоящего Договора.

3.7. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена по сравнению с проектной документацией, указанными в п. 1.2 настоящего Договора.

3.8. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена по сравнению с проектной документацией, указанными в п. 1.2 настоящего Договора.

3.9. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена по сравнению с проектной документацией, указанными в п. 1.2 настоящего Договора.

3.10. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена по сравнению с проектной документацией, указанными в п. 1.2 настоящего Договора.

5. ДОЛЕВОЙ ВНОС

5.1. Общий размер долевого вноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена Договора), составляет 15 087 888 (Пятнадцать миллионов восемьсот семь тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек.

5.2. Платежное поручение на внесение вносится Дольщиком в срок, указанный в п. 2.2 Договора.

5.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения настоящего Договора Застройщик передает Дольщику на счет эскроу Эскроу-агентом и Застройщиком для целей исполнения Договора настоящий Договор на следующих условиях.

5.4. Дольщик по счету эскроу будет вносить Дольщик.

5.5. В случае приобретения Объекта долевого строительства в общую долевую собственность, счета эскроу открываются каждому участнику долевого строительства, в том числе, при условии предоставления информации о доле.

5.6. Дольщик по счету эскроу будет вносить Дольщик.

5.7. В случае подписания настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежей в счет оплаты долевого вноса на счет эскроу Застройщик выводит Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Seb@serbuk.ru.

5.8. В целях подтверждения возможности внесения долевой суммы на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Seb@serbuk.ru.

5.9. В целях подтверждения возможности внесения долевой суммы на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Seb@serbuk.ru.

5.10. В целях подтверждения возможности внесения долевой суммы на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Seb@serbuk.ru.

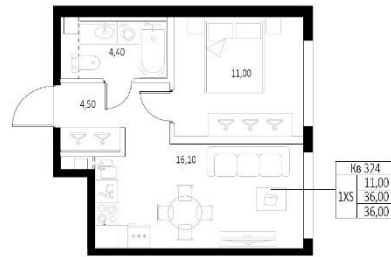
3

Приложение № 1
к Договору № ДДУ 0965-СРПГ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

Приложение № 2
к Договору № ДДУ 0965-СРПГ-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 предположительные места размещения.

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

Приложение № 3
к Договору № ДДУ 0965-СРПГ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

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

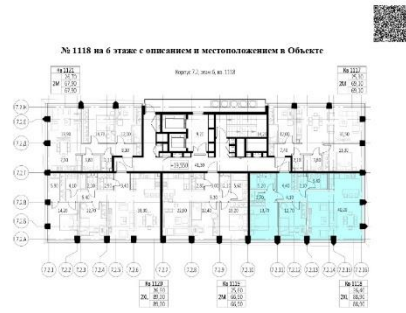
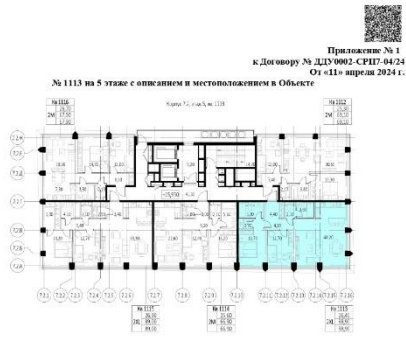
- 1. Общие характеристики Объекта:
1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ);
1.2. Назначение Объекта - жилое;
1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1 - 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3 - 55 862,30 кв.м.;
1.4. Количество 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 балла;
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 с штукатуркой;
1.10. Стены - перегородки и внешние ограждения с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межажуровые перегородки - внешние стены по проекту, монолитный железобетон, железные стены по проекту; стеновой бетонной кладке со звукоизоляцией минераловатными плитами;
1.12. Неисущие перегородки между жилыми комнатами - полимерной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - полимерной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.14. Потолки - стяжка со звукоизоляционными плитами по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входные двери - металлическая.

- 2. Характеристика передаваемой Квартиры:
2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение - медная электропроводка, установлен квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электрощит установлен в лифтовом шахте, в общем коридоре;
Горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения;
Вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
б) холодная и горячая водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка 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 термомеханическим сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
г) канализация - выполнено монтаж сточных труб с отводом в зоне санузлов и кухни;
д) сантехнические системы:
- противопожарные системы - предусмотрено установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подкаченных в шифер/линолеумная система дождевой водоотвода, оповещения и управления звуковой сигнализацией;
- сети связи - установлен кабельный шлюз, 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;
Служебный шлюз - с установочными 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 открыванием окна открываемая створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего куконного зонка.

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

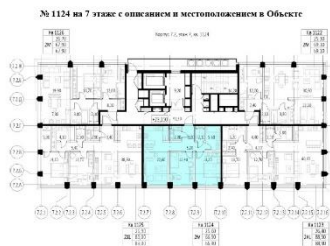
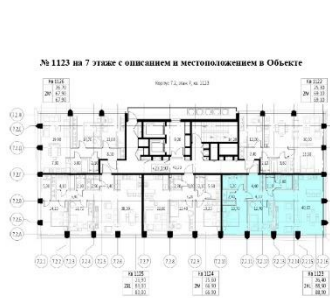
2.2. Составные поверхности и перегородки в Квартире:
а) стены - штукатурка, без шпательки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпательки, отштукатурены от заштукатуренных;
Обработка стеновых перегородок, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, дощитка выполняется самоклеящимся ПВХ-панелью, внешняя обработка, включая в общую площадь квартиры. Обработка стенов, не обслуживающих квартиру, производится застройщиком;
Стены в санузлах - без штукатурки, без шпательки;
б) полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мембранами по проекту;
в) полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мембранами и гидроизоляцией по проекту;
г) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпательки, окраски), отштукатурены от заштукатуренных.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долговечного класса (пола) 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



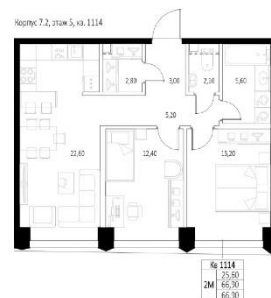
План квартиры:

*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение смежных и оных помещений, 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.

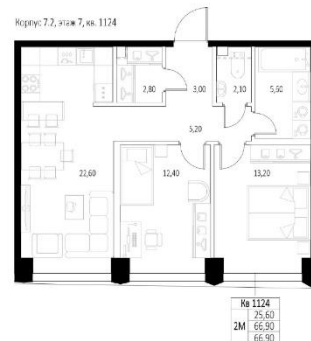
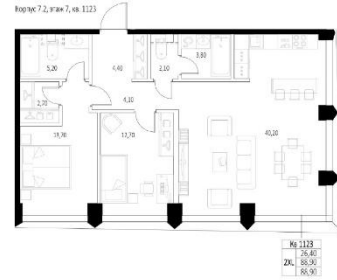
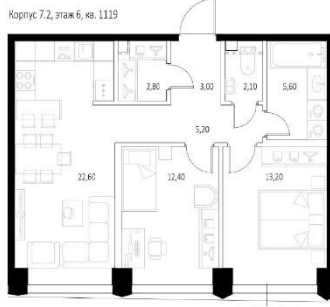
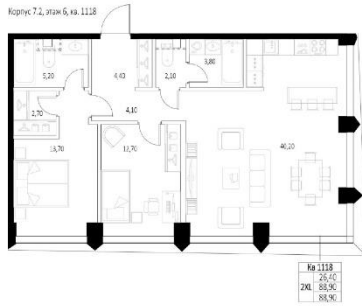
10

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 (ДПТ 7);
 - Назначение Объекта - жилье;
 - Общая площадь дома - корпус 7.2 - 9 589,10 кв.м;
 - Количество этажей - корпус 7.2 - 21;
 - Материал постройки первичный - монолитно-железобетонный;
 - Класс энергоэффективности - А;
 - Сейсмостойкость - 5 и выше баллов;
 - В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы один из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
 - Отражающая конструкция (внешняя стена) - шпательный витражный фасад;
 - Окна - панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла:
 - 1.1. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту; монолитный железобетон; несущие стены по проекту; стеновая бетонная кладка со звукоизоляцией минераловатными плитами;
 - 1.2. Неярусные перегородки между жилыми комнатами, перегородки между саунами и комнатой - не устанавливаются;
 - 1.3. Поты - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - 1.4. Водная плита - металлическая.
 - Характеристика передаваемой Квартиры:**
 - Выделены инженерные коммуникации:
 - электроснабжение - выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизированной работ с автоматическими выключателями. Квартирный электротехнический установок в жилом щите в общей коридоре;
 - холодное и горячее водоснабжение - трубы из синтетического полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установочными электрическими колодами и резьбовыми. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от вводного коллектора на этаже, являющиеся одним вводом в квартиру;
 - отопление - разводка по полу в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установочными приборами учета, устанавливаемыми приборами отопления в торгово-охлаждаемых;
 - канализация - выполнены монтаж сточной труб с отводами в зоне сауны и кухни;
 - санитарные системы;
 - противопожарные системы - предусмотрены установка пожарных извещателей и дымоуловителей, подключенных в шпательный или оштукатуренная система пожарной сигнализации, оштукатуренная и окрашенная выходящей здания соответственно;
 - сетей связи - установлен кабельный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефония посредством сети интернет;
 - вентиляция - в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (привода для забора воздуха на фасад здания, подключение к вытяжной шахте). Для системного проветривания в комнатах с окном предусмотрена узкая открывающаяся створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
 - кондиционирование - предусмотрены закладные в стенах для прокладки фреоновых труб от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приборные внешнего блока выполняются силами собственника;
 - не установлено системное оборудование в саунах и в жилых комнатах, включая полотенцесушитель.
 - Состояние инженерии и в передаваемой Квартиры:
 - внутриквартирные механизмы перегородки должны выполняться самостоятельно;
 - Обработка сточных водозаборного горючего оборудования и канализации, обслуживаемых квартиру Должник выполняет самостоятельно. Поставка, замена, установка обрешетки, включены в общую площадь квартиры. Обрешетка сточков, не обслуживаемых квартиру, производится Зстройщиком;
 - поты в комнатах и коридоре - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - поты в саунах - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - потолок - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатуренная от загрязнений;
- Зстройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего денежного взноса (цена квартиры).
- Строитель несет ответственность за соответствие, что Зстройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо допускает Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.
- Работы по устройству межкомнатных перегородок, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Должник выполняет самостоятельно и за свой счет.

14

**СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

Я, **Гражданин Российской Федерации Михальков 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 ином направлении сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых ими выставок, мероприятий, сделок (реклама, новости, 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. 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 (тридцати) календарных дней с даты поступления указанного отзыва за исключением случаев, когда Оператор вправе продолжать обработку Персональных данных Субъекта на иных законных основаниях.

15

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ОГРН 10477000240813 | ИНН 7701159733
С/б/у 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 7701159733
С/б/у 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

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

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Амбарова Александра Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)
о том, что Амбаров Александр Юрьевич
(Ф.И.О. оценщика)
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 909726
Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет
Квалификационный аттестат:
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;
2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026
Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 от « 29 » декабря 20 23 г.

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

021824 - KA1



РОСГОССТРАХ

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



г. Москва

«15» ноября 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки «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) №1/24 и редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997959001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счет: 3010181030000000985, БИК: 044525048
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОМ-Консалт», ИНН: 7725779683 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 Расч. счет: 4070281030000002410 в АО «Бин Банк Фристрим» г. Москва Корр. счет: 301018104545250000079, БИК: 044525079

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме казначейской).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ: Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В делах настоящего договора страхования, достоверность вложения рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять тысяч миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000,00 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, срок уплаты до «13» декабря 2023г.
ДОПОЛНЕНИЕ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г.; 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или Положений Договора страхования № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г., преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» (Морозов С.А.)
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (Скоренко М.С.)



17308379

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 93/19/7/93004/24

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

Страховщик	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6* ИНН 77/15565634 ИНН 77/250101 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК» Корр. счет: 3010181030000000000 БИК: 044525038 Лицензия СИ №2239 от «13» ноября 2017 г.
Страхователь	Оценщик - Амбаров Александр Юрьевич Дата рождения 08.10.1967 ИНН /84802165283 Паспорт серия, номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г. (которые являются неотъемлемой частью договора страхования). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет: <http://www.alfastrahovanie.ru/strahovanie/otvetstvennost-ocenochikov>
Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте или доставки на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается актомом Страхователя Полиса-оферты. При этом актомом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается не заключенным, а отпущенная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.
• подтверждает достоверность данных, указанных в заявке Страхователя;
• подтверждает отсутствие известных и заявляемых событий в соответствии с «Условиями страхования» и заявленными событиями;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты; Правила страхования;
• согласен с использованием Страховщиком Физического возмещения ущерба 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.
Осуществляя выплат (разовую страховую премию) Страхователь:

Период страхования	с 09 мая 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцета настоящего Полиса-оферты, по «28» мая 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00100) 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 Страховой суммы настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	4 000,00 (четыре тысячи и 00100) 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. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодойрибегителю.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора/Директор по корпоративному страхованию
Аллава Юлия Анатольевна

Контактная и справочная информация:
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Теле2, Тинькофф мобильно
8 800 333 0 899 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 90 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6

Правила страхования оценщиков

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
141 (сто сорок один) лист

Печать/подпись _____

