



ОТЧЕТ № 490/26

**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: «25» мая 2026 г.

г. Москва 2026 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 № 490/26

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 27 от «18» мая 2026 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 490/26 и Приложений, составленных «25» мая 2026 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки						
Объект оценки	Объект оценки, - Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24, по строительному адресу: : г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
	№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	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	«25» мая 2026 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «25» мая 2026 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 «18» мая 2026 г. - «25» мая 2026 г.
Дата составления Отчета	«25» мая 2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ 490/26 (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.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997



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.
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824



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.
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
	Итого:	3303,1					1 905 746 671

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.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
	Итого:	467,4					271 230 465

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
	Итого:						2 198 491 960

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 198 491 960 (два миллиарда сто девяносто восемь миллионов четыреста девяносто одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 **А.Ю. Амбаров**

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



М.С. Сидоренко



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	12
1.4. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, НО ОТРАЖАЮТ ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ФАКТОВ, ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗ ИМЕЮЩЕЙСЯ У ОЦЕНЩИКА ИНФОРМАЦИИ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ).....	12
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. N 200, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	12
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
1.9. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	21
1.11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
1.12. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	22
1.13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	24
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	26
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	30
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.....	30
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	33
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	34
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	39
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	50
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	50
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	50
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	51
5.4. ВЫВОДЫ.....	51
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	53
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	55
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	87
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	88
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	93
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	94
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	94
Приложения.....	94



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

Таблица 1.1

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

Объекты оценки



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



Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Третьи лица
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «25» мая 2026 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«25» мая 2026 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «18» мая 2026 г. - «25» мая 2026 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «25» мая 2026 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	<p>Информация, использованная в расчетах.</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа



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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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



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

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

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

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

Отсутствуют.

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

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

1.6. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» (ООО «Т-Капитал») Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
ИНН / КПП	7743304530 / 770301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	125040, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Грузинский Вал, дом 7

1.7. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-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/776/50036/25 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 07.05.2025 г. Период действия с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору №№130/25/134/982 от 24.11.2025 г. Страховая сумма составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 13.12.2025 г. по 12.12.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 10 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	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



их участия в проведении оценки объекта оценки:	
------------------------------------------------	--

1.8. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 490/26
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 27 от «18» мая 2026 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«25» мая 2026 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «25» мая 2026 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 «18» мая 2026 г.- «25» мая 2026 г.
Дата составления отчета	«25» мая 2026 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.9. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-04/24					
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)



21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-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-СРП7-04/24						
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:					
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве					
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Г-Капитал Квадратные метры»					
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены					
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					
Текущее использование объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.)					
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено					

Таблица 1.7

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941



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.
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	24 758 613	Не использовался	Не использовался	24 758 613
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
38	161	36	15	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
39	174	36	16	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
40	187	36	17	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
41	200	36	18	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
42	213	36	19	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
43	233	36	21	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
44	246	36	22	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
45	272	36	24	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
46	285	36	25	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
47	298	36	26	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
48	311	36	27	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	24 758 613	Не использовался	Не использовался	24 758 613



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.
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	24 758 613	Не использовался	Не использовался	24 758 613
Итого:		3303,1			1 905 746 671			1 905 746 671

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	50 830 442	Не использовался	Не использовался	50 830 442
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	39 579 713	Не использовался	Не использовался	39 579 713
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	50 830 442	Не использовался	Не использовался	50 830 442
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	39 579 713	Не использовался	Не использовался	39 579 713
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	50 830 442	Не использовался	Не использовался	50 830 442
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	39 579 713	Не использовался	Не использовался	39 579 713
Итого:		467,4			271 230 465			271 230 465

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	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
Итого:					2 198 491 960			2 198 491 960

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.	
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241	
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713	
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941	
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997	
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241	
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713	
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941	
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241	
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713	
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941	
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997	
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241	



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.
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824



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.
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
	Итого:	3303,1					1 905 746 671

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.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
	Итого:	467,4					271 230 465

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
	Итого:						2 198 491 960

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 198 491 960 (два миллиарда сто девяносто восемь миллионов четыреста девяносто одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей (НДС не облагается)



Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.10. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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



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

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

1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

1.12. Классификация основных средств

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Информация, использованная в расчетах:

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.9

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

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



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.1. Общее описание жилого комплекса

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

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

Проект жилого комплекса

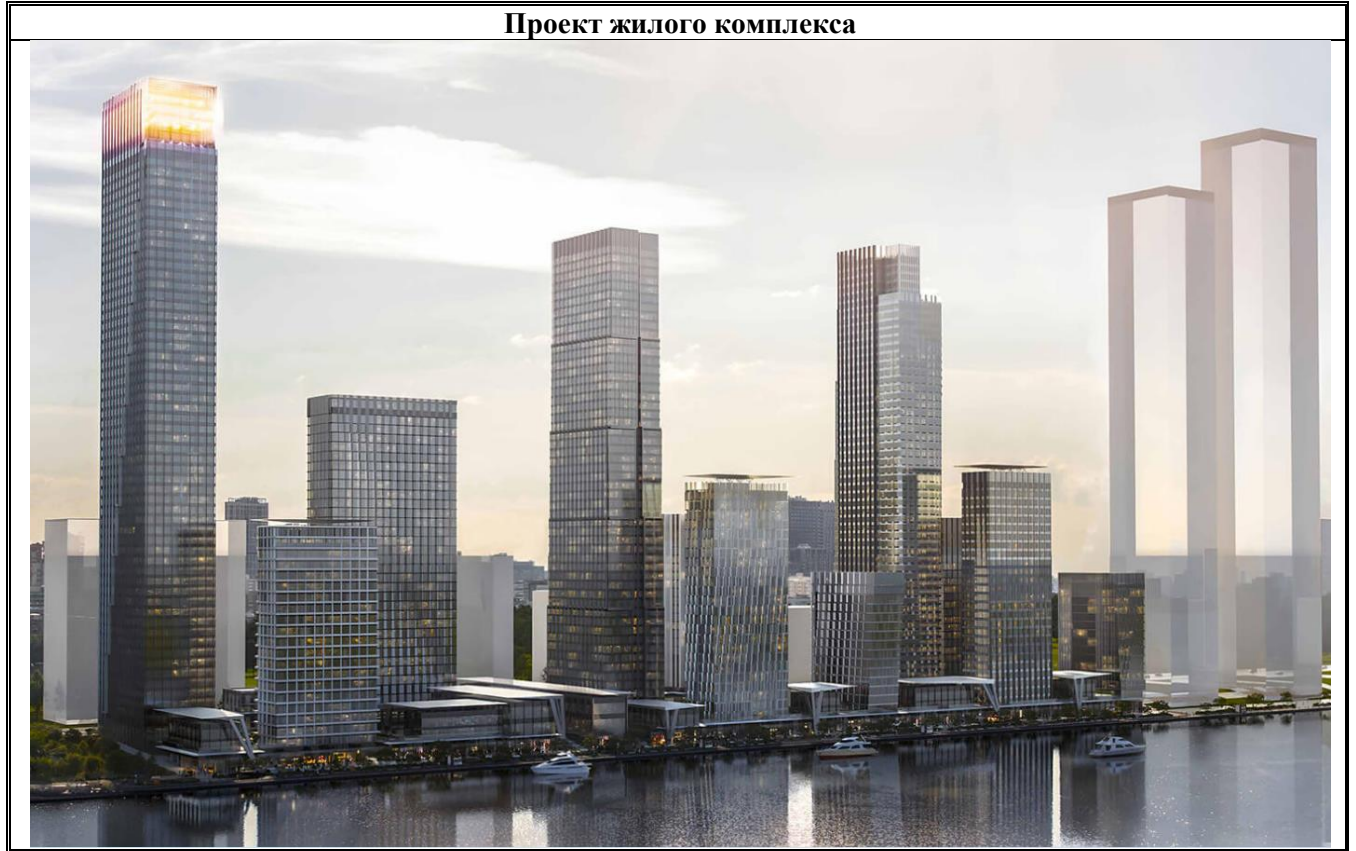


Фото строительной площадки



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

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

Таблица 2.1

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24					
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24					



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

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

Право общей долевой собственности

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

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

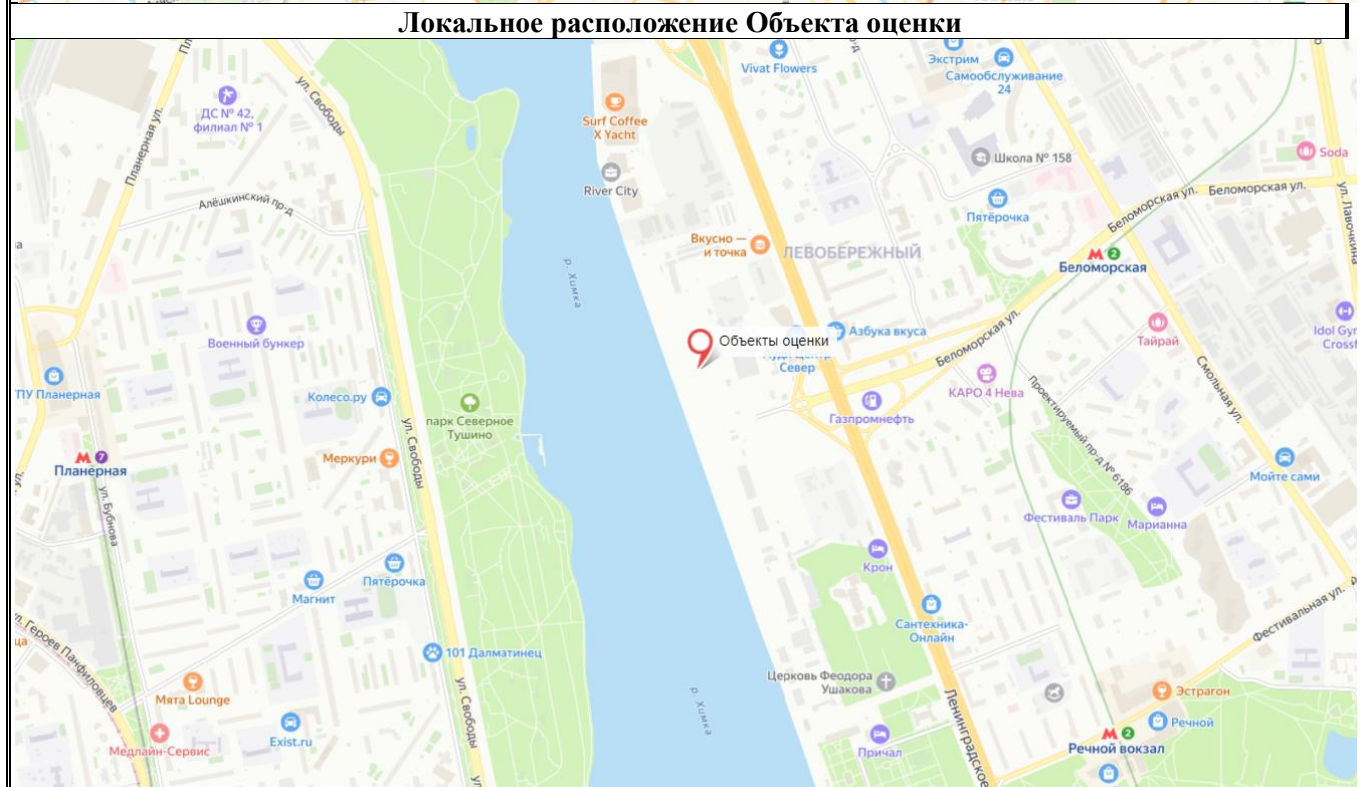
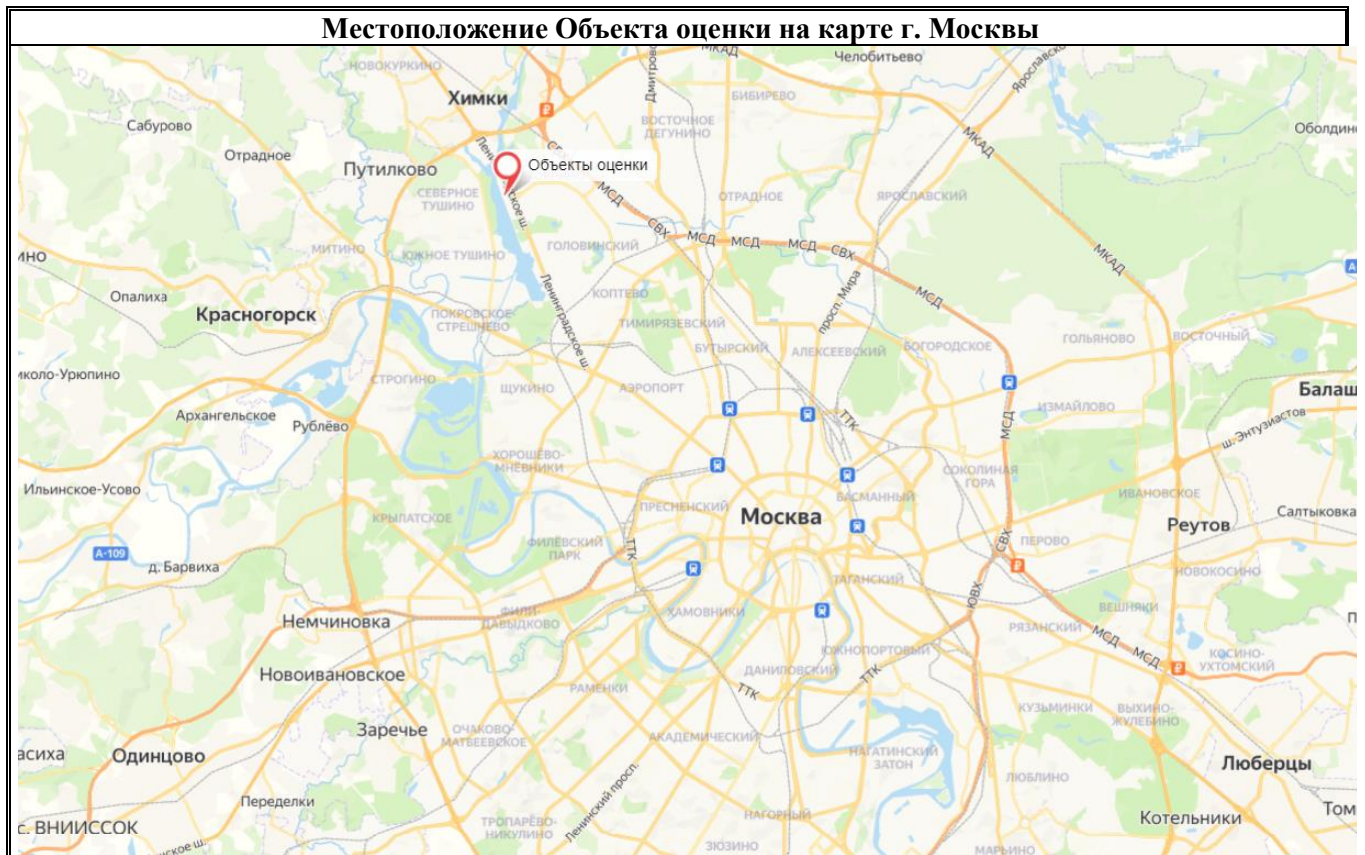
Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие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

Таблица 2.2 Балансовая стоимость

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



2.3. Схема расположения Объекта оценки



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

Местоположение	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845
Подъезд, транспортная доступность	Станция метро «Беломорская» расположена на расстоянии 15 минут пешком. до ТТК от объекта оценки около 15 км. До Садового кольца около 16 км.
Застроенность окружения	Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная застройка, а также историческая застройка
Социальная инфраструктура	Район с развитой инфраструктурой
Внешнее благоустройство	По проекту

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.



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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в Российской экономике. Итоги марта 2026 г¹.

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2026 года».

4. Динамика по объемам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январе-феврале 2026 года.

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cfe5eea477ae32b0a9c/2026_04_01.pdf через Диадок 25.05.2026 14:31 GMT+03:00; а32ea508-321e-4957-8952-d7423f24d448



5. Объёмы оптовой торговли¹ в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после +1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в марте увеличился на +1,0% г/г после +0,3 % г/г в феврале в основном за счёт роста на железнодорожном транспорте на +0,8% г/г после -5,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного изменился на -2,9% г/г относительно уровня прошлого года.

8. В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г. Оборот розничной торговли² в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г. Платные услуги населению³ в марте также ускорились до уровня +3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

9. Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее. 10. На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце. Рост реальных денежных доходов по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил +2,6% г/г после +6,6% г/г в 4 квартале 2025 года. Реальные располагаемые доходы увеличились на +1,5% г/г после +5,8% г/г кварталом ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	-0,3	1,8	-1,1	-1,8	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9	5,2	3,8	4,9	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3	4,9	3,0	7,6	11,1	10,0
Суммарный оборот	3,5 ¹	5,6 ¹	2,6	2,9	4,0	5,2	4,4	3,4	2,9	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	3,3	3,8	3,3	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	-	-	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,4	-2,7	-1,5	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,9	1,0	0,3	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	5,9	5,9/ 5,7 ²	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ³	-	8,6 ³	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	104 084 ³	-	103 900 ³	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,4 ³	-	15,0 ³	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,6	76,6	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,0	74,9	75,1	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,6	61,5	61,6	61,6	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Суммарный оборот без учета динамики общественного питания: данные за март 2026 года и уточненные данные за 2025 год будут опубликованы в очередном докладе

«Социально-экономическое положение России» 3 июня 2026 года

² В марте 2026 г. / по состоянию на 27 апреля 2026 г.

³ В январе-феврале 2026 г. Данные за январь 2026 года были уточнены Росстатом вверх по размеру заработной платы на 656 руб., а также по номинальным и реальным темпам роста на 0,7 п.п. и 0,6 п.п. соответственно, при этом согласно Методики, утвержденной Приказом Росстата от 25 сентября 2025 г. № 526, публикация уточнённых данных не осуществляется

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,2	3,1	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-8,2	-3,0	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-9,9	-6,8	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	0,8	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,4	1,9	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-10,9	-7,5	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	-7,2	-5,5	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
металлургия	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машинностроительный комплекс в т.ч.	5,4	11,7	1,5	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-2,4	-1,4	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	0,1	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	-2,4	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости



Таблица 3.1

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

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

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

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

1. Транспортная доступность

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

на Транспортную доступность квартир - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 10.04.2026 г.)

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).
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, 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 транспортной доступностью.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,97	0,95

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.04.2026 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.



на Благоустройство придомовой территории - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, 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 Благоустройством придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

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	0,96	0,98	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,92	0,97	0,94

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.04.2026 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.

на Охрану дома и придомовой территории - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)

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.

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 наличием/отсутствием охраны дома и придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,86	0,93	0,89

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.04.2026 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.

на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)

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.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

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	1,02	1,04	1,03
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,90	0,95	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://starielt.ru/> данные на 01.04.2026 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.



на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)

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

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	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)**	0,94	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	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	1,03	1,08	1,05
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,6%	12,6%	9,1%

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.04.2026 г.**6. Общая площадь**

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,706$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)

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:

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.04.2026 г.

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.
на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов 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, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	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)	0,97	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")	0,88	0,93	0,91

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2026 г.

8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе рыночных данных за истекший квартал:

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 паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,76	0,86	0,82

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2026 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.

на Высоту потолков квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)

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.

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, класс качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся высотой потолка.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка менее 2,7 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	0,99	1,03	1,01
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,06	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2026 г.



10. Балкон, лоджию в квартире

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).
на Балкон, лоджию в квартире - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)



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

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 наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	1,01	0,99
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,90	0,98	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	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,11	1,09
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,06	1,04

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n.4 * n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.04.2026 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.

на Вид из окон квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)



- Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	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")	1,03	1,07	1,05

1. Для квартир расположенных на разных этажах необходимо учитывать также корректировки "на Этаж расположения квартиры".

2. Если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3 и п.2.

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.04.2026 г.



3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 000	+2%	2 230	-6%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	3 192	+2%	1 603	+2%
Средняя площадь, м ²	180	+2%	112	+2%
Средняя стоимость, млн руб.	575	+4%	179	+4%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Количество сделок, шт.	40	-56%	230	-42%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	3 172	+15%	1 303	+6%
Средняя площадь, м ²	162	+10%	87	-20%
Средняя стоимость, млн руб.	515	+27%	113	-15%

* I кв. 2026 г. / IV кв. 2025 г.

** I кв. 2026 г. / I кв. 2025 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2026

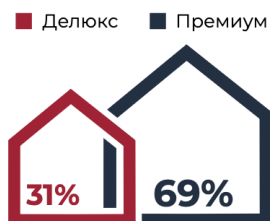
* Элитный сегмент включает в себя классы премиум и делюкс.



Предложение

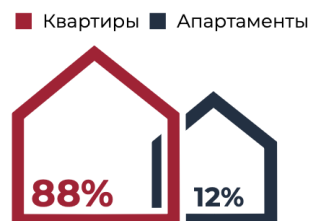
По итогам I кв. 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось около 3,2 тыс. квартир и апартаментов, что на 4% ниже показателя конца прошлого года, но на 6% выше уровня I кв. 2025 г. Незначительная квартальная корректировка связана преимущественно со структурными изменениями сегмента – на фоне замедления темпов продаж девелоперы пересматривали пулы лотов для формирования сбалансированной структуры предложения.

Структура предложения по классу жилья



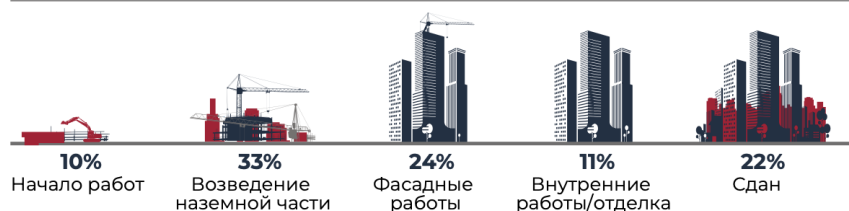
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения по формату жилья



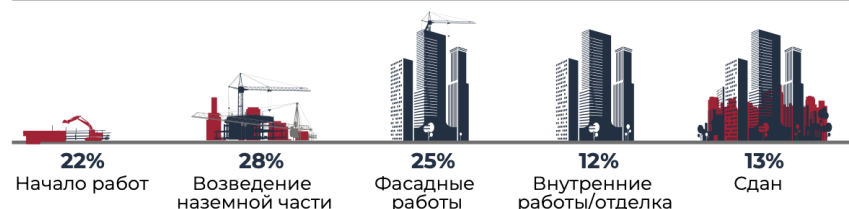
Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Всего за первые три месяца 2026 г. элитный сегмент пополнился пятью новыми проектами, среди которых: «Дом спорта», «ВоронцовЪ», «Магнум Соло», а также «Узоры» и «Тессинский 5», реализуемые в формате закрытых продаж. При этом новые ЖК отличаются небольшим проектным объемом, поэтому в совокупной структуре предложения элитного сегмента не было зафиксировано значительного прироста.



Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100-200 млн руб.	200-300 млн руб.	300-400 млн руб.	400-500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	0,8%	7,6%	8,1%	0,8%	0,0%	0,1%
100-150 м²	0,0%	1,1%	5,3%	10,2%	5,9%	3,5%
150-200 м²	0,0%	0,1%	2,2%	5,1%	8,5%	13,1%
200-250 м²	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	1,7%	10,5%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%	0,6%	14,0%

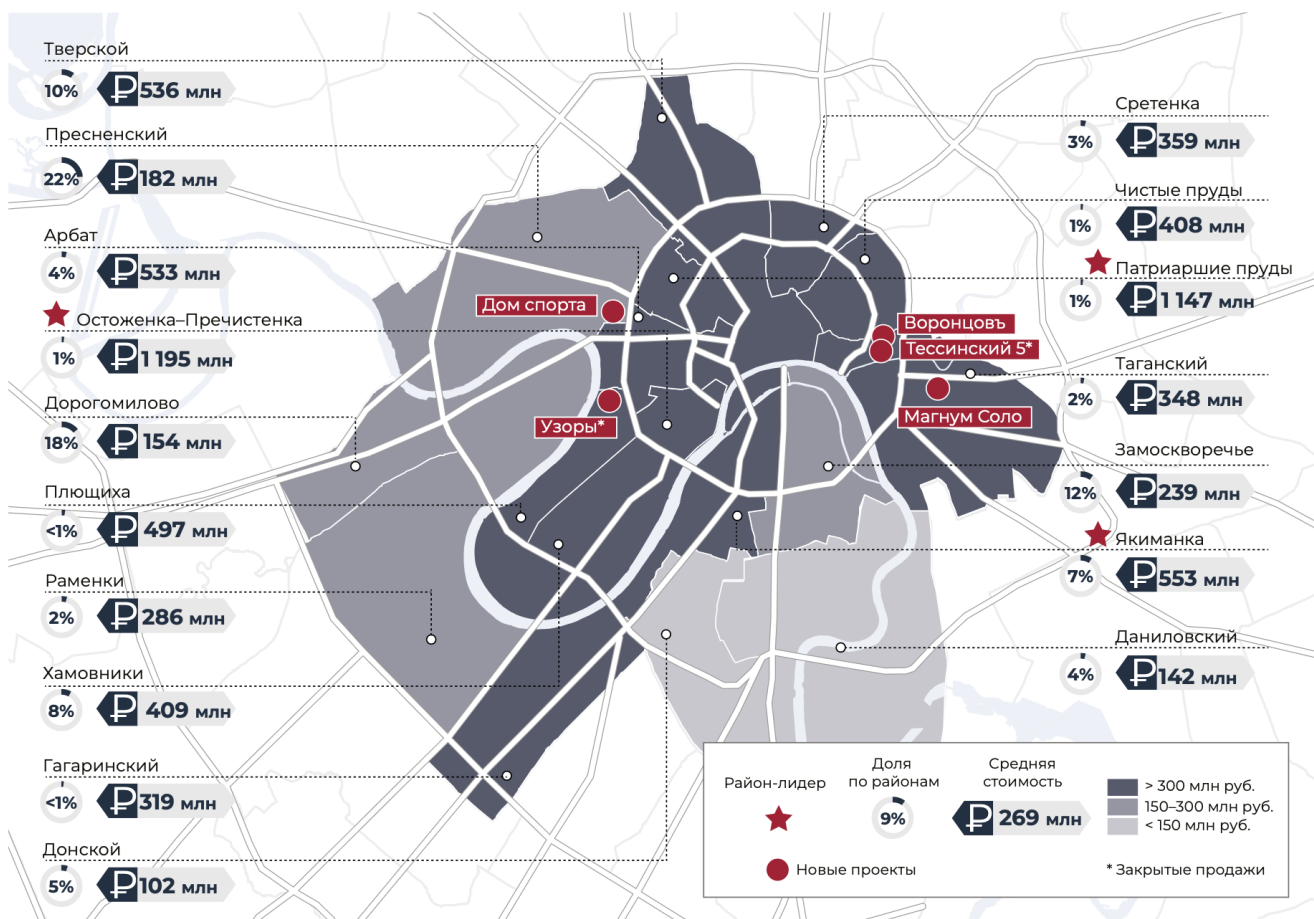
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50-100 млн руб.	100-150 млн руб.	150-200 млн руб.	200-250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	4,9%	3,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50-100 м²	0,6%	23,5%	12,8%	4,4%	0,5%	0,0%
100-150 м²	0,0%	0,3%	6,4%	12,4%	6,0%	4,7%
150-200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	3,0%	7,4%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	7,0%

Источник: NF GROUP Research, 2026

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026



Комплексы, в которых начались продажи в I кв. 2026 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Количество лотов по проекту, шт.	Старт продаж	Наличие отделки
Дом спорта	Дружинниковская ул., 18 (Пресненский)	Делюкс	Capital Group	Квартиры	92	Январь 2026	Без отделки
Магнум Соло	Александра Солженицына ул., 23Б (Таганский)	Премиум	Magnum	Квартиры	21	Январь 2026	Без отделки
Тессинский 5*	Тессинский пер., 5 (Таганский)	Премиум	Element Development	Квартиры	146	Февраль 2026	Без отделки
ВоронцовЪ	Обуха пер., 3 (Таганский)	Делюкс	Развитие	Квартиры	75	Февраль 2026	Без отделки
Узоры*	2-й Вражский пер., 8 (Хамовники)	Делюкс	Capital Group	Квартиры	73	Март 2026	Без отделки

* Закрытые продажи

Источник: NF GROUP Research, 2026

Спрос

За январь-март 2026 года на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы было реализовано около 270 квартир и апартаментов, что на 45% меньше результата аналогичного периода прошлого года. Однако такую динамику корректнее рассматривать в контексте структурной перестройки сегмента: спрос сохраняется, но становится более адресным, а решение о покупке принимается более взвешенно. По итогам трех месяцев 2026 года средняя площадь проданного лота на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы составила 99 м². Показатель впервые за четыре года опустился ниже 100 м². Годовое снижение составило 15%: в I кв. 2025 года он составлял 116 м². Снижение средней площади отражает изменение структуры спроса в сегменте.

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м ²	0,0%	4,6%	9,9%	4,7%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	4,6%	7,0%	11,6%	2,3%	0,0%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	4,7%	4,7%	2,3%	16,3%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,6%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,3%

Источник: NF GROUP Research, 2026

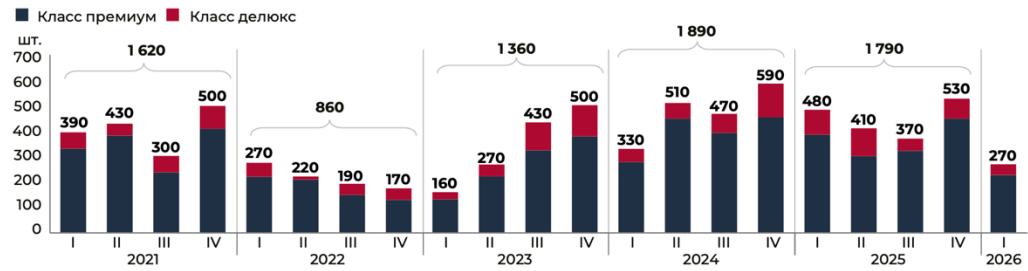
Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м ²	19,1%	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	3,1%	31,6%	10,7%	0,9%	0,4%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	1,3%	8,5%	7,6%	4,9%	2,2%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,9%	3,6%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	1,3%

Источник: NF GROUP Research, 2026

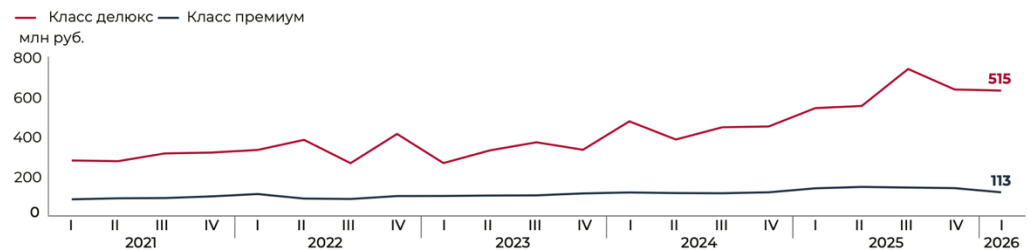


Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2026

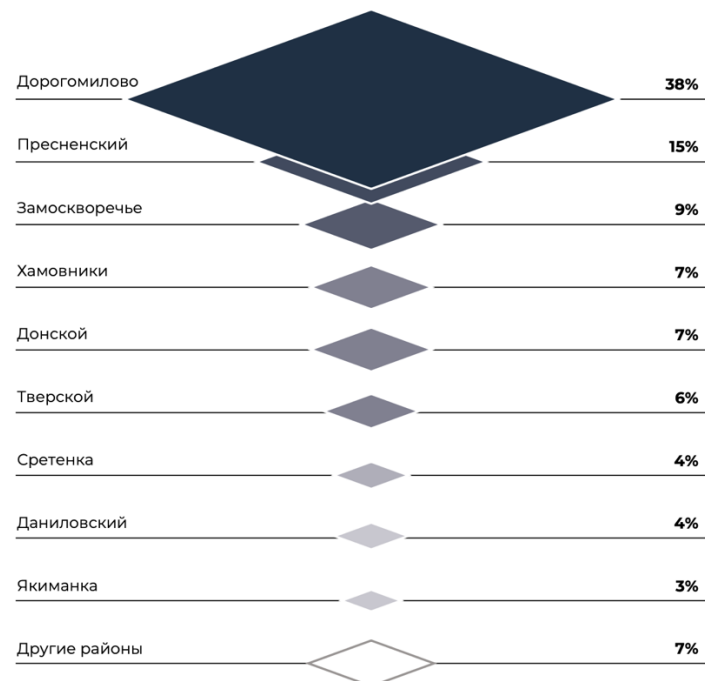
Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2026

На фоне продолжающегося роста цен покупатели элитного жилья стали заметно более избирательными и все чаще делают выбор в пользу более компактных, но качественно проработанных лотов. Для рынка это сигнал перехода от спроса на максимальный метраж к спросу на сбалансированный продукт, где важны не только локация и статус проекта, но и рациональность планировочного решения, стоимость квадратного метра и будущая экономика владения, учитывая повышенную ставку налога на владения недвижимостью.

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



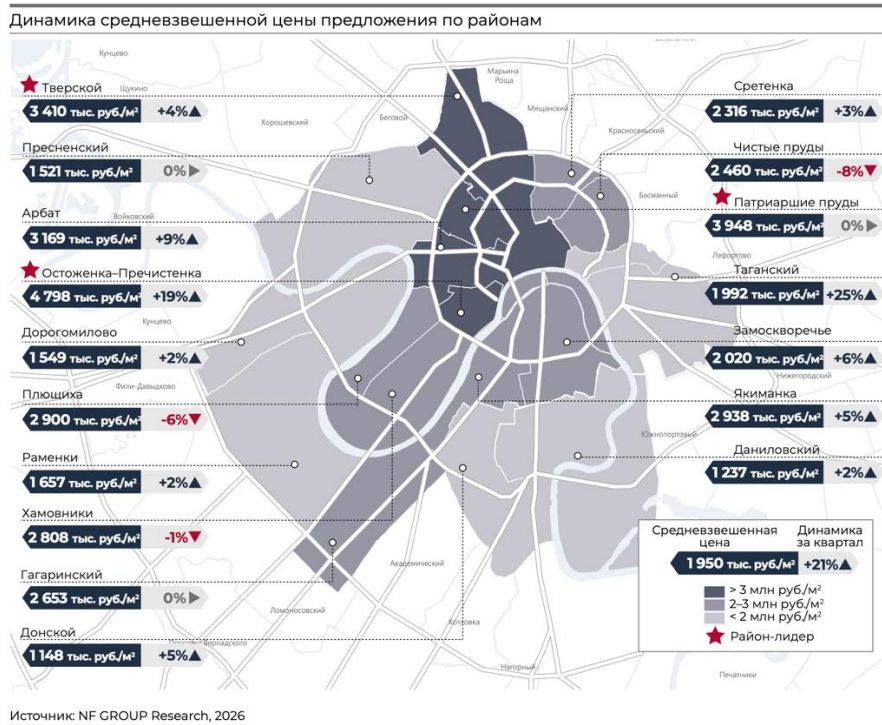
Источник: NF GROUP Research, 2026

Цены

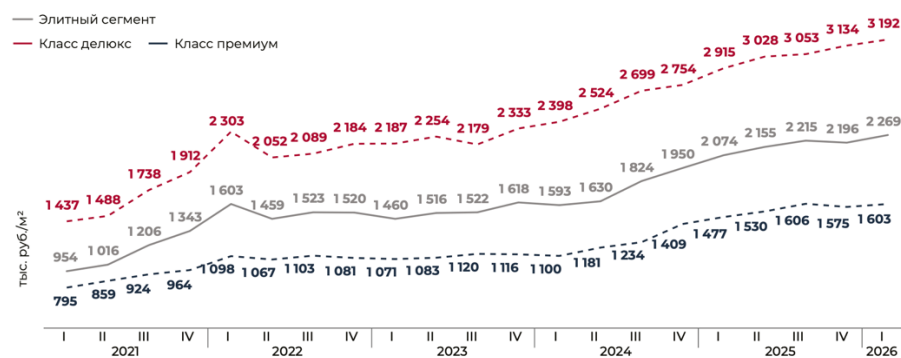
По результатам I кв. 2026 г. средневзвешенная цена предложения достигла новой максимальной отметки в 2 269 тыс. руб./м² (+3% за квартал и +9% за год), в том числе в разрезе классов: в классе премиум показатель составил 1 603 тыс. руб./м² (+2% за квартал и +9% за год), а в классе делюкс – 3 192 тыс. руб./м² (+2% за квартал и +9% за год). В разрезе районов самое дорогое предложение



реализуется в кластере Остоженка-Пречистенка. Примечательно, что цена квадратного метра в локации уже близится к отметке в 5 млн руб. – по итогам марта 2026 г. показатель составил 4 798 тыс. руб., что на 19% выше уровня конца прошлого года. На втором месте – Патриаршие пруды со средневзвешенной ценой предложения 3 948 тыс. руб./м2, а замыкает тройку лидеров – Тверской район, где элитные новостройки экспонируются по цене 3 410 тыс. руб./м2 .



Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Выводы:

- > Сохранение насыщенного объема предложения на уровне 3,2 тыс. лотов (-4% за квартал и +6% за год), но пересмотр девелоперами его структуры.
- > Охлаждение покупательской активности после активного поглощения в предыдущие периоды – за январь–март 2026 г. было реализовано 270 лотов (-45% за год).
- > Обновление исторического максимума средневзвешенной цены 1 м2 – по итогам марта показатель составил 2 269 тыс. руб. (+3% за квартал и +9% 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	47,80	26 749 492	559 613	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,80	27 248 868	570 060	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	53 396 550	577 260	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	89,90	53 068 869	590 310	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	38 322 072	591 390	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,10	35 089 443	593 730	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,10	35 179 866	595 260	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	38 590 344	595 530	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	89,90	53 724 240	597 600	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	56 435 175	610 110	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,00	26 853 120	639 360	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	41,30	26 524 512	642 240	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severni



				yport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,40	19 022 094	647 010	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,80	20 039 796	695 826	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,70	20 503 854	714 420	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,80	20 935 584	726 930	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Минимум			559 613	
Среднее значение			621 666	
Максимум			726 930	

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

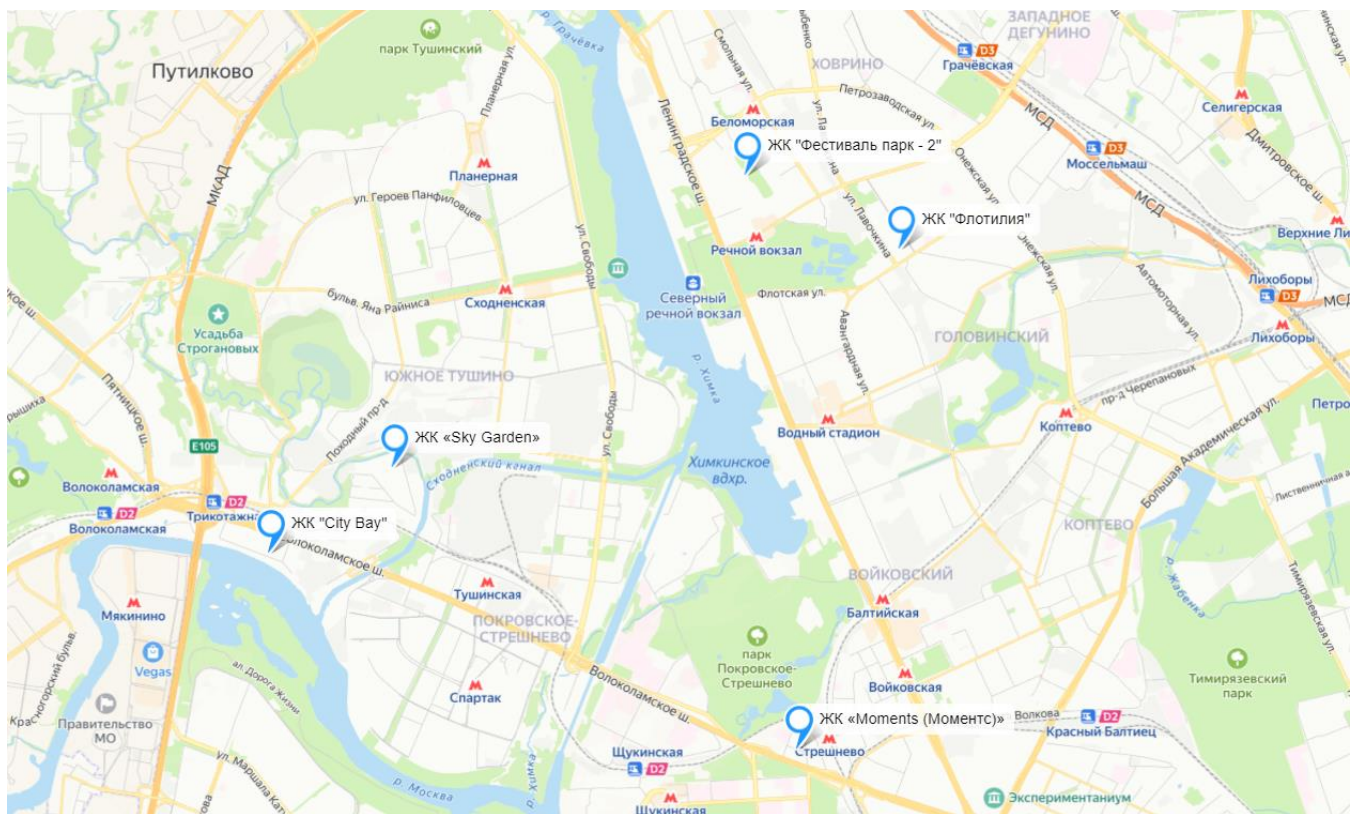







Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Фестиваль парк-2»	от 22,66–58,44 млн ₽	от 433 593–458 748 ₽/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 16,37–85,18 млн ₽	от 418 294–693 131 ₽/м ²	https://zhk-moments-i.cian.ru/
	ЖК «Sky Garden (Скай Гарден)»	от 18,16–42,21 млн ₽	от 303 281–549 405 ₽/м ²	https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/
	ЖК «City Bay (Сити Бэй)»	от 16,31–95,15 млн ₽	от 323 694–730 493 ₽/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 01.04.2026г.

Таблица 3.5

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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	7	4	3	4	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	10	6	5	6	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	1	4	2	2	2	3

Примечание:

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

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

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

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

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

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В соответствии с таблицей 3.3, срок экспозиции устанавливается в размере 3 месяцев. Таким образом, ликвидность объекта признается средней.



4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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



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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

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



6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;



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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882
Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578



Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,80	29,40	28,70	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	20 039 796
Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	695 826
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	667 993
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	667 993
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,00%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	25
Вес аналога		25,44%	23,94%	25,19%	25,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		669 236			
Рыночная стоимость, руб.		19 273 997			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		erniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	erniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882
Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №7	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866



Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №8	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №9	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882



Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №10	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,80	29,40	28,70	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	20 039 796
Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	695 826
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	667 993
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	667 993
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,00%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	25
Вес аналога		25,44%	23,94%	25,19%	25,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		669 236			



Рыночная стоимость, руб.		19 273 997			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882
Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №14	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		erniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	erniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882
Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,80	29,40	28,70	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/0-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20ac61-c3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/0-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20ac61-c3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/0-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	20 039 796
Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	695 826
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	667 993
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	667 993
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,00%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	25
Вес аналога		25,44%	23,94%	25,19%	25,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		669 236			
Рыночная стоимость, руб.		19 273 997			
Объект оценки №16	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



				11ee-bbfd-d85ed308d2c7	a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882
Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450



Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №19	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%



Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,80	29,40	28,70	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	20 039 796
Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	695 826
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	667 993
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	667 993
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,00%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	25
Вес аналога		25,44%	23,94%	25,19%	25,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		669 236			
Рыночная стоимость, руб.		19 273 997			
Объект оценки №22	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			



Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882
Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №25	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNu	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNu	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-



		mber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882
Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,80	29,40	28,70	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	20 039 796



Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	695 826
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	667 993
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	667 993
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,00%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	25
Вес аналога		25,44%	23,94%	25,19%	25,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		669 236			
Рыночная стоимость, руб.		19 273 997			
Объект оценки №28	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,32%	-0,32%	0,03%	0,03%



Скорректированная цена за кв.м		564 885	571 860	554 336	585 882
Абсолютная корректировка		4,32%	4,32%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	23,14814815	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		24,13%	24,13%	25,87%	25,87%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 271			
Рыночная стоимость, руб.		52 543 713			
Объект оценки №30	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,56%	3,56%	1,97%	1,76%
Скорректированная цена за кв.м		566 740	556 353	625 878	627 401
Абсолютная корректировка		7,56%	7,56%	5,97%	5,76%
Коэффициент соответствия		13,22751323	13,22751323	16,75041876	17,36111111
Вес аналога		21,84%	21,84%	27,66%	28,66%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		598 214			
Рыночная стоимость, руб.		21 356 240			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,83%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		561 994	568 934	551 455	582 836
Абсолютная корректировка		4,83%	4,83%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	20,70393375	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		24,09%	24,09%	25,91%	25,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 335			
Рыночная стоимость, руб.		54 594 694			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,56%	3,56%	1,97%	1,76%
Скорректированная цена за кв.м		566 740	556 353	625 878	627 401
Абсолютная корректировка		7,56%	7,56%	5,97%	5,76%
Коэффициент соответствия		13,22751323	13,22751323	16,75041876	17,36111111
Вес аналога		21,84%	21,84%	27,66%	28,66%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		598 214			
Рыночная стоимость, руб.		21 356 240			
Объект оценки №34	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	89,90	89,90	92,50	92,50



Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,83%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		561 994	568 934	551 455	582 836
Абсолютная корректировка		4,83%	4,83%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	20,70393375	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		24,09%	24,09%	25,91%	25,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 335			
Рыночная стоимость, руб.		54 594 694			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		1,51%	1,51%	-0,06%	-0,26%
Скорректированная цена за кв.м		555 522	545 340	613 418	614 947
Абсолютная корректировка		5,51%	5,51%	4,06%	4,26%
Коэффициент соответствия		18,14882033	18,14882033	24,63054187	23,4741784
Вес аналога		21,50%	21,50%	29,18%	27,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		586 697			
Рыночная стоимость, руб.		24 758 613			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	uid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,56%	3,56%	1,97%	1,76%
Скорректированная цена за кв.м		566 740	556 353	625 878	627 401
Абсолютная корректировка		7,56%	7,56%	5,97%	5,76%
Коэффициент соответствия		13,22751323	13,22751323	16,75041876	17,36111111
Вес аналога		21,84%	21,84%	27,66%	28,66%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		598 214			
Рыночная стоимость, руб.		21 356 240			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8adcd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8adcd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,56%	3,56%	1,97%	1,76%
Скорректированная цена за кв.м		566 740	556 353	625 878	627 401
Абсолютная корректировка		7,56%	7,56%	5,97%	5,76%
Коэффициент соответствия		13,22751323	13,22751323	16,75041876	17,36111111
Вес аналога		21,84%	21,84%	27,66%	28,66%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		598 214			
Рыночная стоимость, руб.		21 356 240			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8adcd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8adcd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%



Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785



Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			



Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		eriniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	eriniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



				11ee-bbfd-d85ed308d2c7	a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550



Корректировка на площадь		3,56%	3,56%	1,97%	1,76%
Скорректированная цена за кв.м		566 740	556 353	625 878	627 401
Абсолютная корректировка		7,56%	7,56%	5,97%	5,76%
Коэффициент соответствия		13,22751323	13,22751323	16,75041876	17,36111111
Вес аналога		21,84%	21,84%	27,66%	28,66%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		598 214			
Рыночная стоимость, руб.		21 356 240			
Объект оценки №50	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,83%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		561 994	568 934	551 455	582 836
Абсолютная корректировка		4,83%	4,83%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	20,70393375	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		24,09%	24,09%	25,91%	25,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 335			
Рыночная стоимость, руб.		54 594 694			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		1,51%	1,51%	-0,06%	-0,26%
Скорректированная цена за кв.м		555 522	545 340	613 418	614 947
Абсолютная корректировка		5,51%	5,51%	4,06%	4,26%



Коэффициент соответствия		18,14882033	18,14882033	24,63054187	23,4741784
Вес аналога		21,50%	21,50%	29,18%	27,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		586 697			
Рыночная стоимость, руб.		24 758 613			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,83%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		561 994	568 934	551 455	582 836
Абсолютная корректировка		4,83%	4,83%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	20,70393375	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		24,09%	24,09%	25,91%	25,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 335			
Рыночная стоимость, руб.		54 594 694			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,56%	3,56%	1,97%	1,76%
Скорректированная цена за кв.м		566 740	556 353	625 878	627 401
Абсолютная корректировка		7,56%	7,56%	5,97%	5,76%
Коэффициент соответствия		13,22751323	13,22751323	16,75041876	17,36111111
Вес аналога		21,84%	21,84%	27,66%	28,66%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		598 214			
Рыночная стоимость, руб.		21 356 240			



Объект оценки №54	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,83%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		561 994	568 934	551 455	582 836
Абсолютная корректировка		4,83%	4,83%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	20,70393375	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		24,09%	24,09%	25,91%	25,91%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 335			
Рыночная стоимость, руб.		54 594 694			
Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		1,51%	1,51%	-0,06%	-0,26%
Скорректированная цена за кв.м		555 522	545 340	613 418	614 947
Абсолютная корректировка		5,51%	5,51%	4,06%	4,26%
Коэффициент соответствия		18,14882033	18,14882033	24,63054187	23,4741784
Вес аналога		21,50%	21,50%	29,18%	27,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		586 697			
Рыночная стоимость, руб.		24 758 613			



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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		0,13%	0,13%	0,48%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		567 435	574 442	556 830	588 517
Абсолютная корректировка		4,13%	4,13%	4,48%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,21307506	24,21307506	22,32142857	22,32142857
Вес аналога		26,02%	26,02%	23,98%	23,98%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		571 771			
Рыночная стоимость, руб.		50 830 442			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		3,61%	3,61%	3,96%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		587 156	594 406	576 115	608 900
Абсолютная корректировка		7,61%	7,61%	7,96%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,14060447	13,14060447	12,56281407	12,56281407
Вес аналога		25,56%	25,56%	24,44%	24,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		591 625			
Рыночная стоимость, руб.		39 579 713			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	umber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	Number=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		0,13%	0,13%	0,48%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		567 435	574 442	556 830	588 517
Абсолютная корректировка		4,13%	4,13%	4,48%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,21307506	24,21307506	22,32142857	22,32142857
Вес аналога		26,02%	26,02%	23,98%	23,98%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		571 771			
Рыночная стоимость, руб.		50 830 442			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		3,61%	3,61%	3,96%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		587 156	594 406	576 115	608 900
Абсолютная корректировка		7,61%	7,61%	7,96%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,14060447	13,14060447	12,56281407	12,56281407
Вес аналога		25,56%	25,56%	24,44%	24,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		591 625			
Рыночная стоимость, руб.		39 579 713			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%



Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		0,13%	0,13%	0,48%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		567 435	574 442	556 830	588 517
Абсолютная корректировка		4,13%	4,13%	4,48%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,21307506	24,21307506	22,32142857	22,32142857
Вес аналога		26,02%	26,02%	23,98%	23,98%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		571 771			
Рыночная стоимость, руб.		50 830 442			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	89,90	89,90	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 068 869	53 724 240	53 396 550	56 435 175
Цена, руб. кв.м		590 310	597 600	577 260	610 110
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		566 698	573 696	554 170	585 706
Корректировка на площадь		3,61%	3,61%	3,96%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		587 156	594 406	576 115	608 900
Абсолютная корректировка		7,61%	7,61%	7,96%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,14060447	13,14060447	12,56281407	12,56281407
Вес аналога		25,56%	25,56%	24,44%	24,44%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		591 625			
Рыночная стоимость, руб.		39 579 713			



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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	47,80	42,00	41,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad44-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 248 868	26 749 492	26 853 120	26 524 512
Цена, руб. кв.м		570 060	559 613	639 360	642 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		547 258	537 228	613 786	616 550
Корректировка на площадь		3,46%	3,46%	1,87%	1,66%
Скорректированная цена за кв.м		566 193	555 816	625 264	626 785
Абсолютная корректировка		7,46%	7,46%	5,87%	5,66%
Коэффициент соответствия		13,40482574	13,40482574	17,03577513	17,66784452
Вес аналога		21,79%	21,79%	27,69%	28,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		597 634			
Рыночная стоимость, руб.		21 514 824			



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 01.04.2026 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

Примечание:

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

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

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

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

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

Таким образом, было принято рекомендованное значение, равное -4%

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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



Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.04.2026 г.

на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 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:

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240



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.
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
	Итого:	3303,1					1 905 746 671

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.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
	Итого:	467,4					271 230 465

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
	Итого:						2 198 491 960

6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

2 198 491 960 (два миллиарда сто девяносто восемь миллионов четыреста девяносто одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей (НДС не облагается)



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713



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	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	19 273 997	Не использовался	Не использовался	19 273 997
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	52 543 713	Не использовался	Не использовался	52 543 713
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	24 758 613	Не использовался	Не использовался	24 758 613
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
38	161	36	15	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
39	174	36	16	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
40	187	36	17	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
41	200	36	18	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
42	213	36	19	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
43	233	36	21	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
44	246	36	22	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
45	272	36	24	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
46	285	36	25	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
47	298	36	26	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
48	311	36	27	Корпус 7.3	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	24 758 613	Не использовался	Не использовался	24 758 613
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	21 356 240	Не использовался	Не использовался	21 356 240
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	54 594 694	Не использовался	Не использовался	54 594 694
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	24 758 613	Не использовался	Не использовался	24 758 613
	Итого:	3303,1			1 905 746 671			1 905 746 671



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	50 830 442	Не использовался	Не использовался	50 830 442
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	39 579 713	Не использовался	Не использовался	39 579 713
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	50 830 442	Не использовался	Не использовался	50 830 442
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	39 579 713	Не использовался	Не использовался	39 579 713
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	50 830 442	Не использовался	Не использовался	50 830 442
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	39 579 713	Не использовался	Не использовался	39 579 713
Итого:		467,4			271 230 465			271 230 465

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	21 514 824	Не использовался	Не использовался	21 514 824
Итого:					2 198 491 960			2 198 491 960

Таблица 7.2

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.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941



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.
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 273 997
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 543 713
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240



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.
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 356 240
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 594 694
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 758 613
	Итого:	3303,1					1 905 746 671

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.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 830 442
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 579 713
	Итого:	467,4					271 230 465

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 514 824
	Итого:						2 198 491 960

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 198 491 960 (два миллиарда сто девяносто восемь миллионов четыреста девяносто одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей (НДС не облагается)

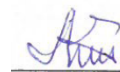


8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко



9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 16 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

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

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

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

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

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

Приложения

Полученная от заказчика документация

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

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Девелопер - предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, 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 пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

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

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ №1



Использованные аналоги

2 спальни, тип 2-3

64.8 **S**
Площадь, м² Уровень комфорта

38 852 784 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

43 169 760 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 916 21 этаж Корпус 71 64.8 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	39 091 896 Р
№ 874 18 этаж Корпус 71 64.8 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	38 852 784 Р
№ 861 17 этаж Корпус 71 64.8 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	38 753 640 Р
№ 833 15 этаж Корпус 71 64.8 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	38 590 344 Р
№ 805 13 этаж Корпус 71 64.8 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	38 322 072 Р

2 спальни, тип 2-1

59.1 **XS**
Площадь, м² Уровень комфорта

35 908 569 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

39 898 410 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 999 27 этаж Корпус 71 59.1 м ²	объект "Северный порт" Специальные ул. Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	34 033 090 Р 35 451 135 Р
№ 985 26 этаж Корпус 71 59.1 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	35 419 221 Р
№ 901 20 этаж Корпус 71 59.1 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	35 286 246 Р
№ 860 17 этаж Корпус 71 59.1 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	35 179 866 Р
№ 846 16 этаж Корпус 71 59.1 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека – ставка от 11,6% Дисконт до 9% при расщепке	35 089 443 Р



flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premise...

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 223-61-85

3 спальни, тип 3-1

89.9 S
Площадь, м² | Уровень комфорта

53 724 240 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

59 693 600 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 449 37 этаж Корпус 7.3 89.9 м ²	Циальные условия на избранные квартир Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	51 885 965 Р 54-047-880-Р
№ 410 34 этаж Корпус 7.3 89.9 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	53 886 060 Р
№ 371 31 этаж Корпус 7.3 89.9 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	53 724 240 Р
№ 280 24 этаж Корпус 7.3 89.9 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	53 068 869 Р
№ 13 3 этаж Корпус 7.3 88.3 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	50 789 277 Р

Планировка | Расположение в комплексе

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

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 223-61-85

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 M
Площадь, м² | Уровень комфорта

53 396 550 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

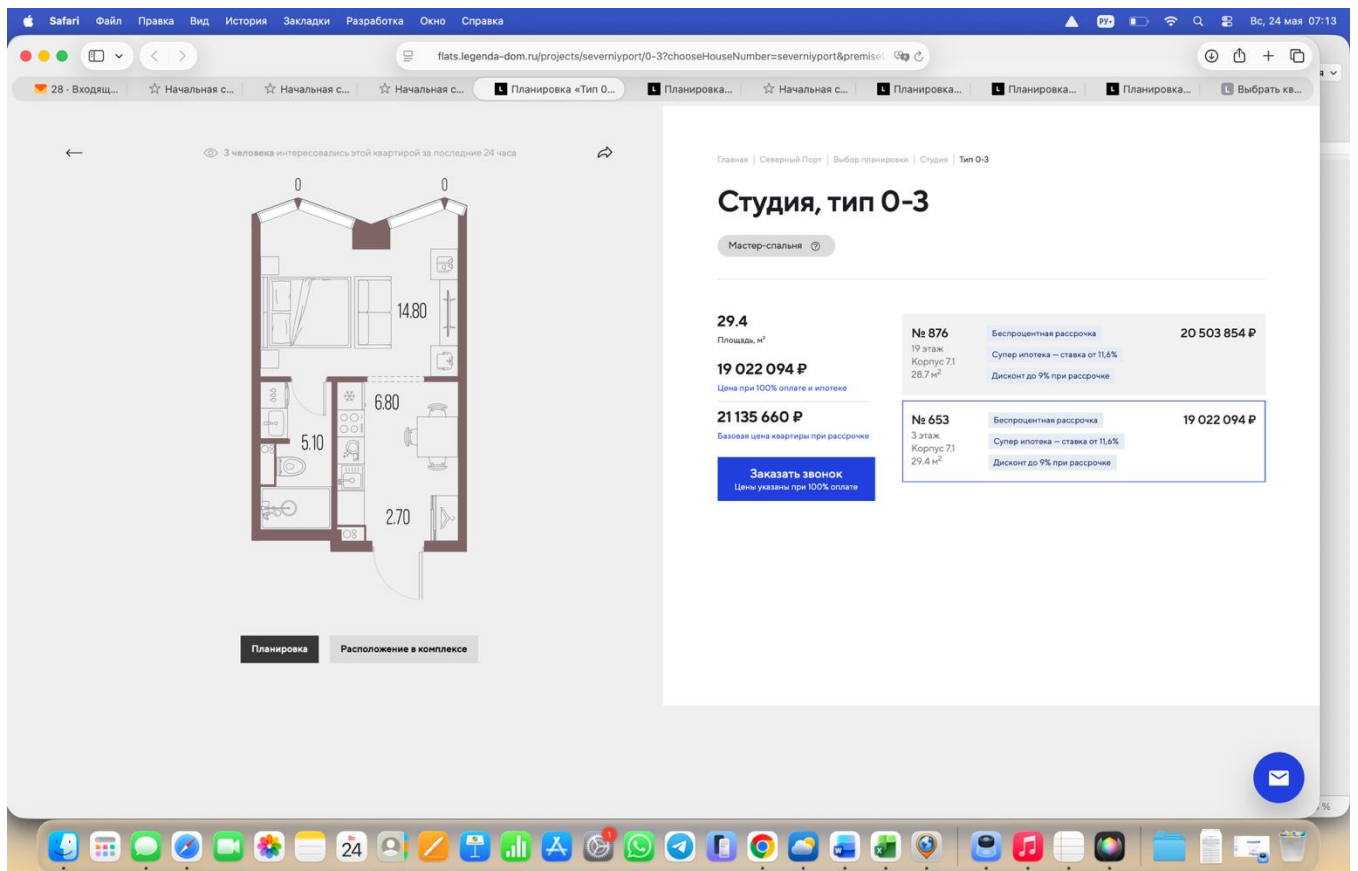
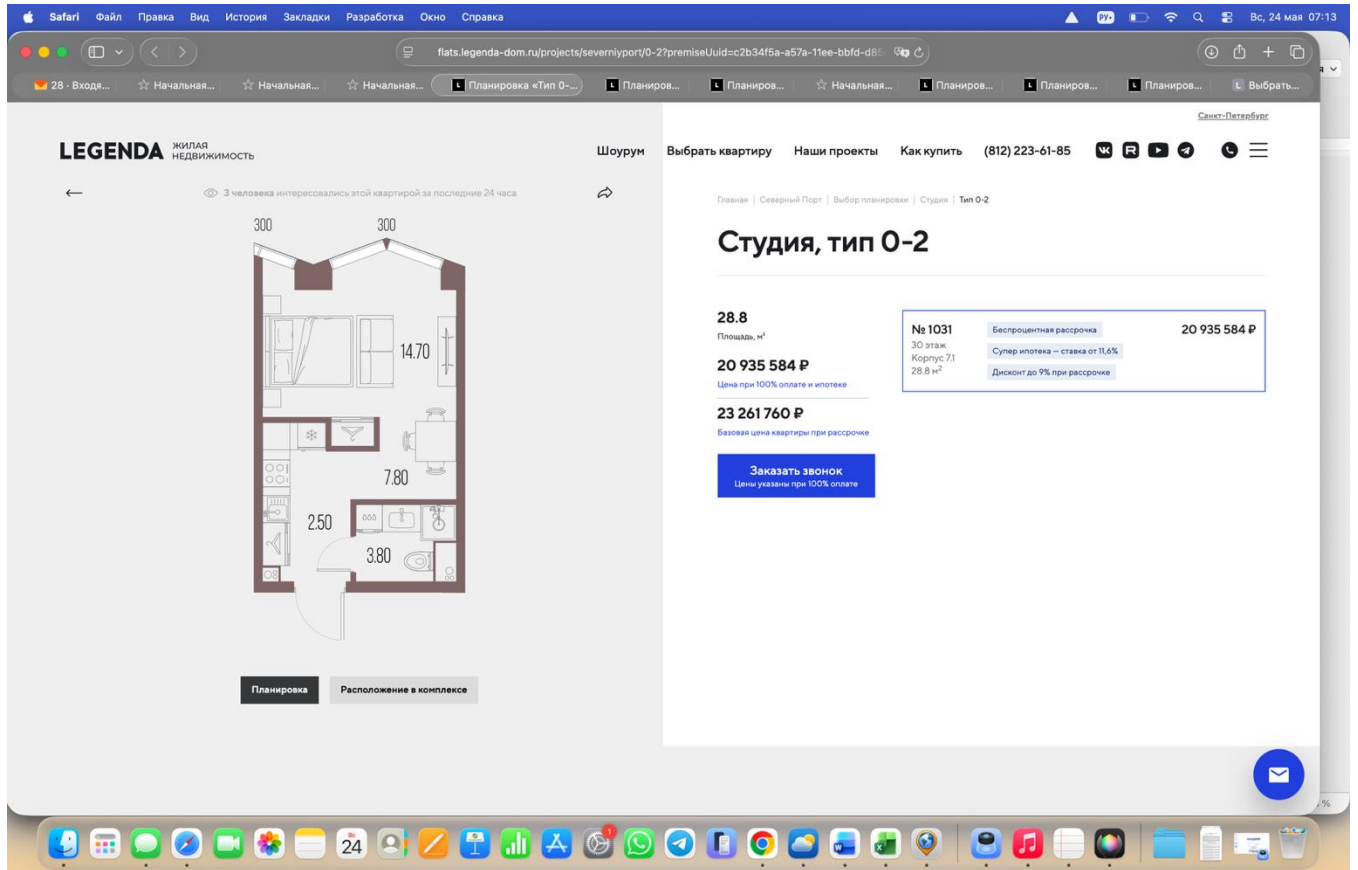
59 329 500 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

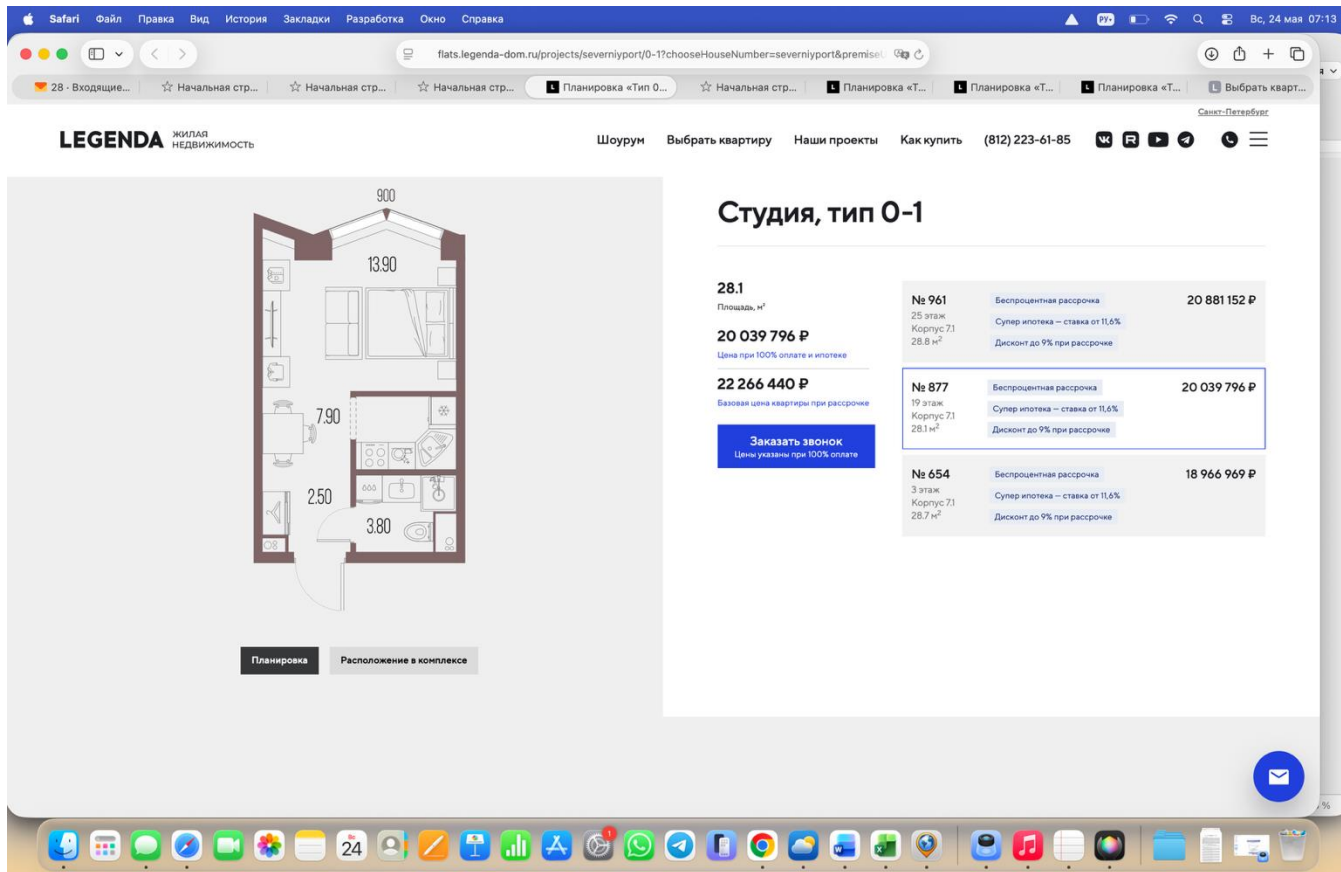
Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 1091 34 этаж Корпус 7.1 92.8 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	58 063 104 Р
№ 941 23 этаж Корпус 7.1 92.5 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	56 435 175 Р
№ 690 5 этаж Корпус 7.1 92.5 м ²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	53 396 550 Р

Планировка | Расположение в комплексе







LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 223-61-85

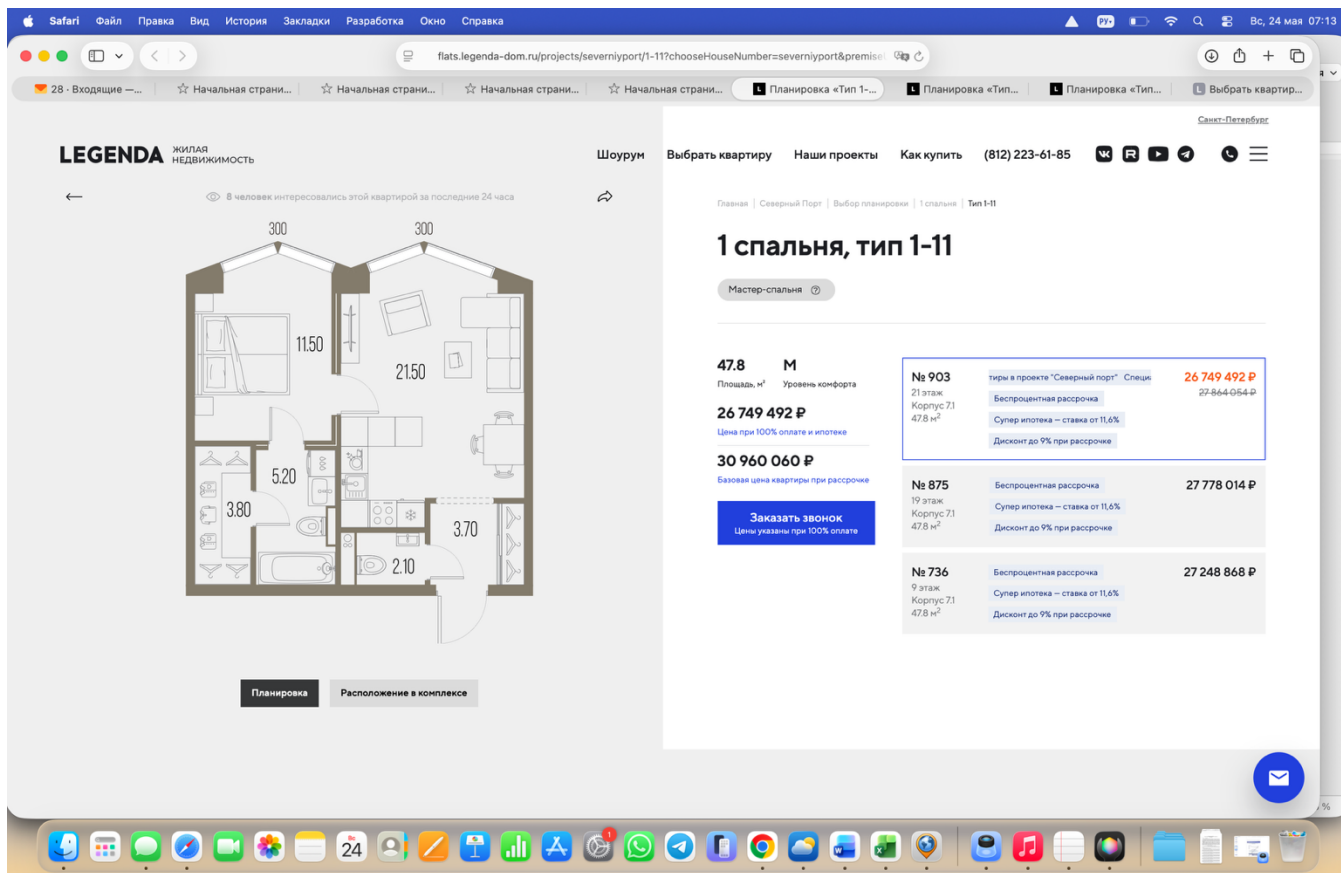
Студия, тип 0-1

28.1
Площадь, м²
20 039 796 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

22 266 440 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 961 25 этаж Корпус 71 28.8 м²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	20 881 152 Р
№ 877 19 этаж Корпус 71 28.1 м²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	20 039 796 Р
№ 654 3 этаж Корпус 71 28.7 м²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	18 966 969 Р



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 223-61-85

8 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-11

Мастер-спальня

47.8 М
Площадь, м² | Уровень комфорта

26 749 492 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

30 960 060 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 903 21 этаж Корпус 71 47.8 м²	три в проекте "Северный порт" Спец Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	26 749 492 Р 27-864-064 Р
№ 875 19 этаж Корпус 71 47.8 м²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	27 778 014 Р
№ 736 9 этаж Корпус 71 47.8 м²	Беспроцентная рассрочка Супер ипотека — ставка от 11,6% Дисконт до 9% при рассрочке	27 248 868 Р



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбор квартиры | Наши проекты | Как купить | (812) 223-61-85

28 · Входящие — Яндекс... | Начальная страница | Начальная страница | Начальная страница | Начальная страница | Планировка «Тип 1-3...» | Планировка «Тип 1-4...» | Выбрать квартиру по...

Санкт-Петербург

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-3

1 спальня, тип 1-3

42 S
Площадь, м² | Уровень комфорта

26 853 120 P
Цена при 100% оплате и ипотеке

№ 657
3 этаж
Корпус 71
42 м²

Беспроцентная рассрочка
Супер ипотека — ставка от 11,6%
Дисконт до 9% при рассрочке

26 853 120 P

29 836 800 P
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка | Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбор квартиры | Наши проекты | Как купить | (812) 223-61-85

28 · Входящие — Яндекс П... | Начальная страница | Начальная страница | Начальная страница | Начальная страница | Планировка «Тип 1-4» | C... | Выбрать квартиру по пара...

Санкт-Петербург

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-4

1 спальня, тип 1-4

41.3 S
Площадь, м² | Уровень комфорта

26 524 512 P
Цена при 100% оплате и ипотеке

№ 658
3 этаж
Корпус 71
41.3 м²

Беспроцентная рассрочка
Супер ипотека — ставка от 11,6%
Дисконт до 9% при рассрочке

26 524 512 P

29 471 680 P
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

8 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка | Расположение в комплексе



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

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

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

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

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

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 – Характеристика передаваемой квартиры

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

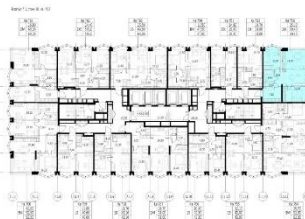
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» 125026, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9, стр. 2, этаж V, комната 2, ИНН 7717106589, КПП 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ИАК СБЕРБАНК, к/сч 30101810500000000453, БИК: 044030653.

Долящик: ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ «Квадратные метры», ОГРН 1197746580148, ИНН 774304336, КПП 774301001, адрес места нахождения - почтовый адрес для получения корреспонденции: 125112, г. Москва, Солнцевское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19 номер 19018, р/сч 4070181070000001817 в АО «Райффайенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.tincofcapov@tincoff.ru, website@tincofcapital.ru, s.a.makholbov@tincoff.ru

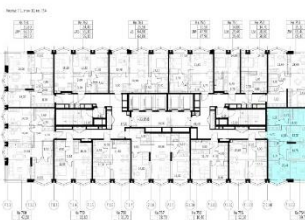
Приложение № 1 к Договору № ДДУ/003-СПП-04/24 От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

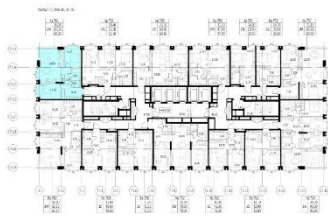
№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



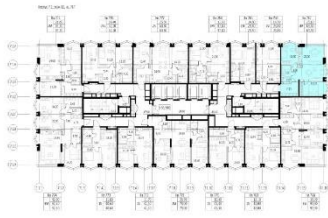
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



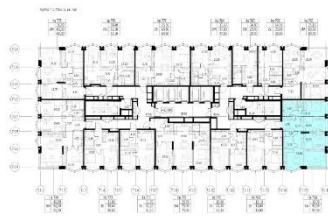
№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



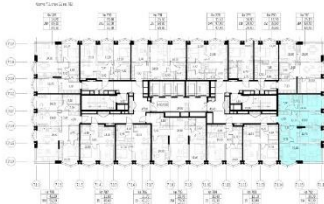
№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 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

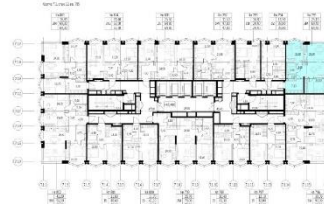


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

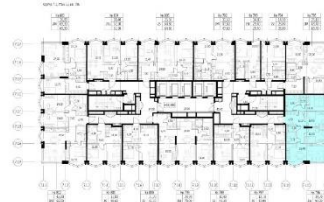


13

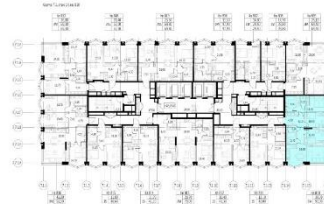
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

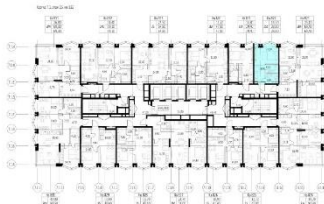


№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте

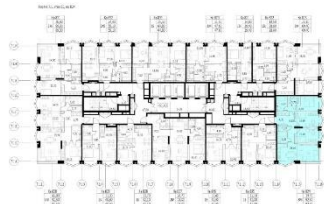


14

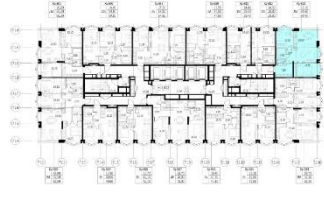
№ 822 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 824 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 683 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте

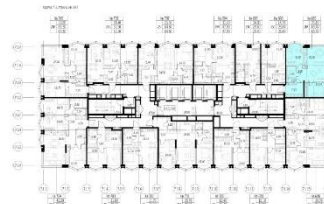


15

№ 691 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 697 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте

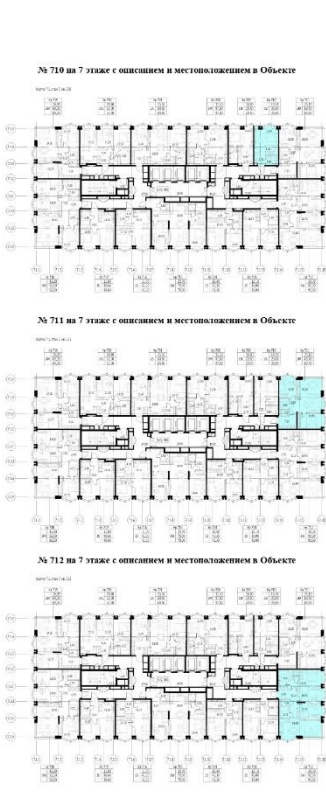


№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте

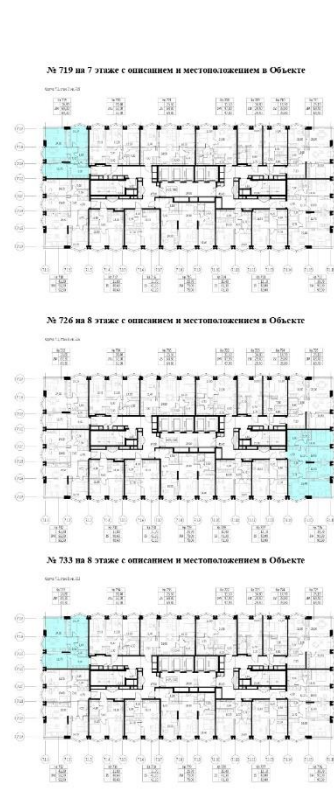


16

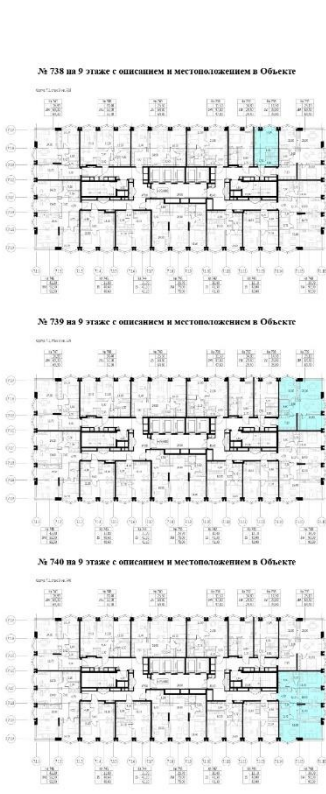




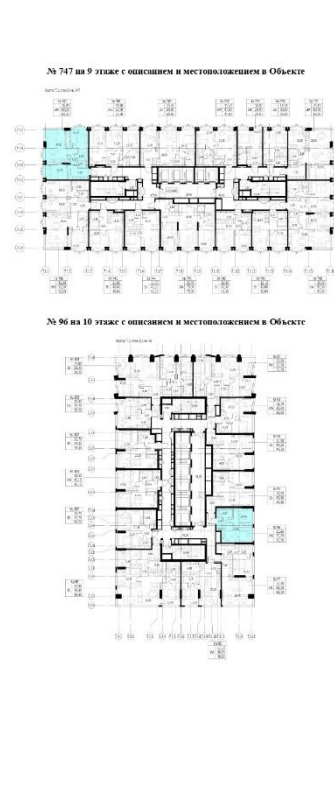
17



18



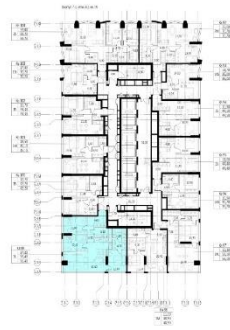
19



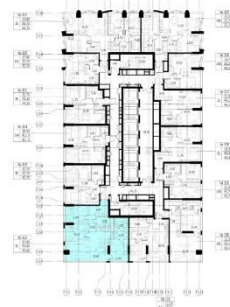
20



№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



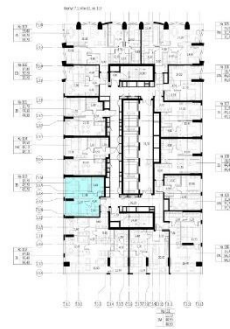
№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



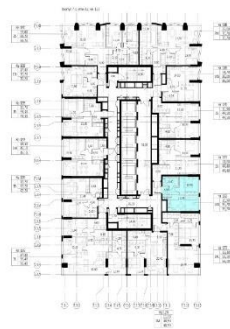
№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



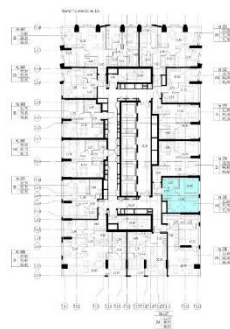
№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



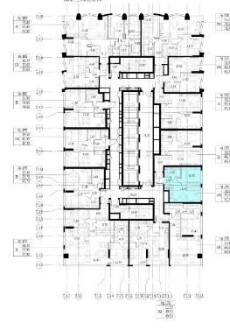
№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



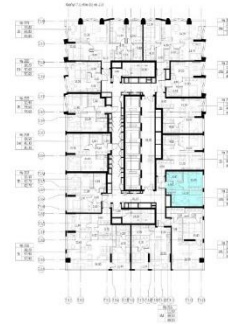
№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



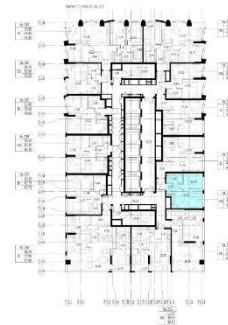
№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



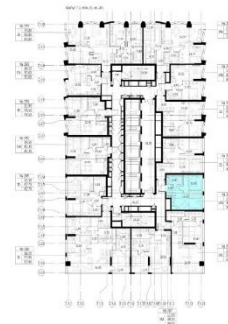
25

26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте

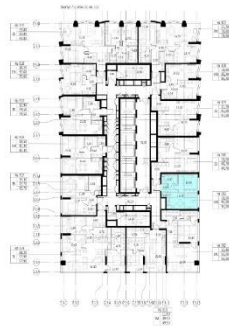


27

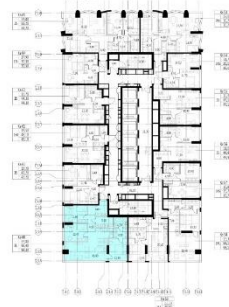
28



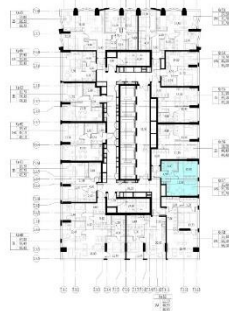
№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте



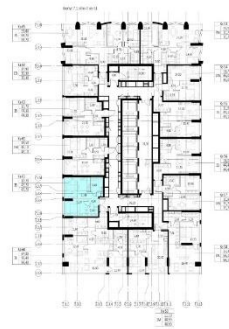
№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



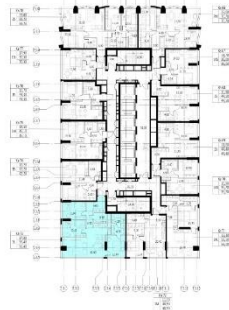
№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



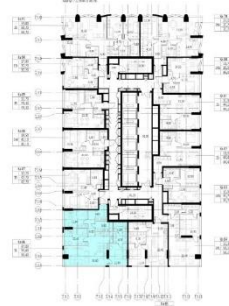
29

30

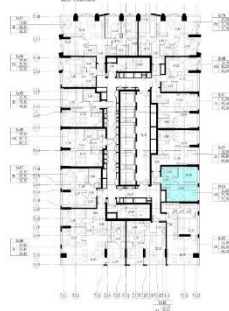
№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте



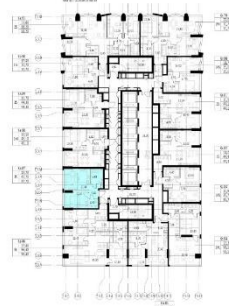
№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



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

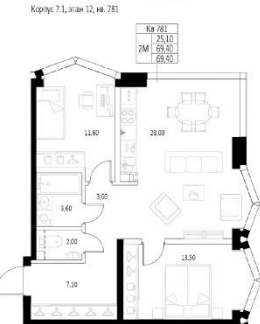
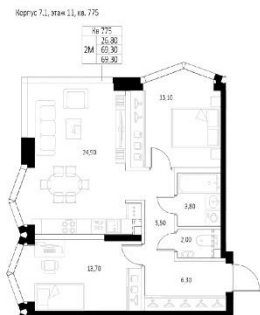
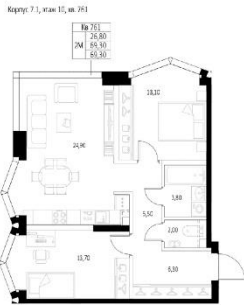
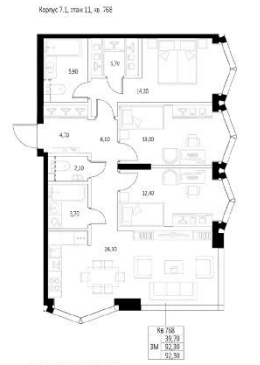
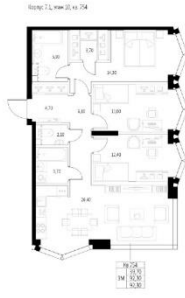
31

32



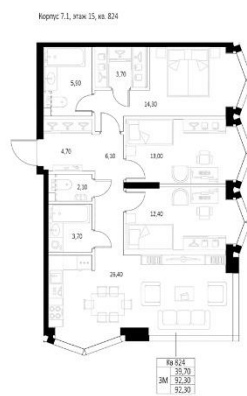
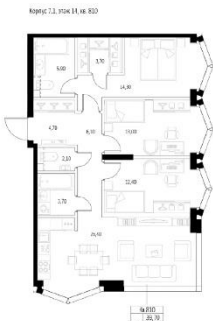
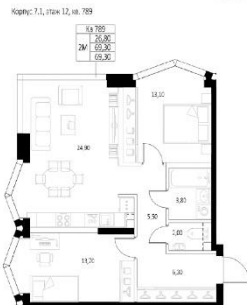
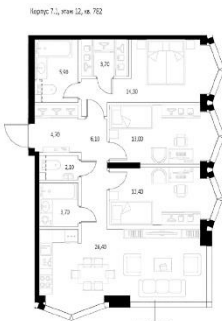
Приложение № 2
к Договору № ДД-9003-СРП-04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальная План квартиры*



33

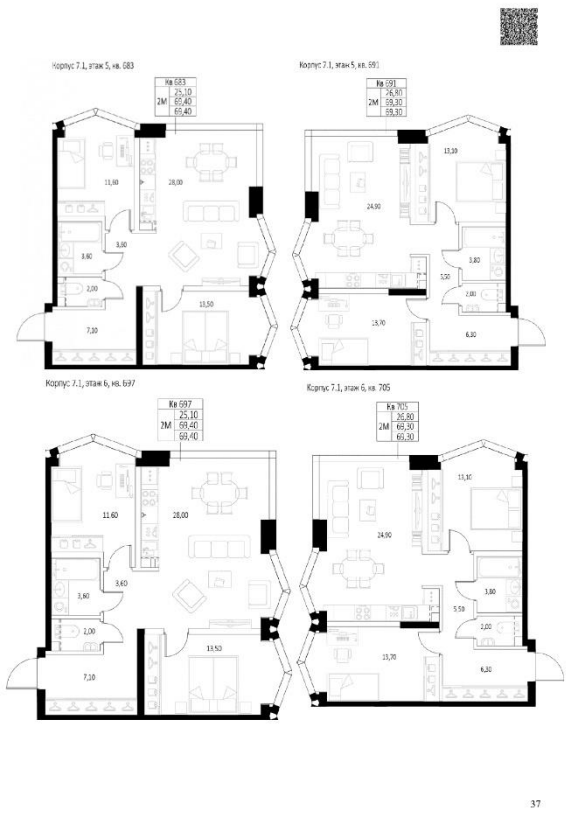
34



35

36





37

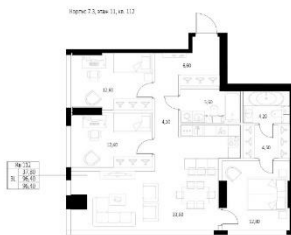
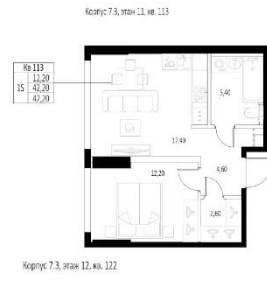
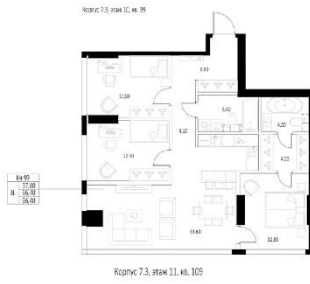
38



39

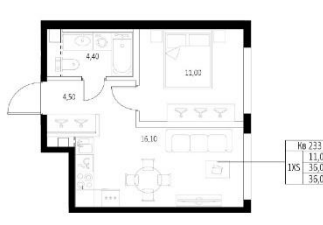
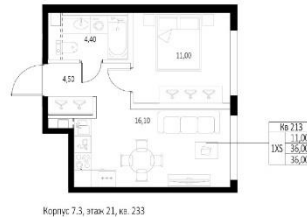
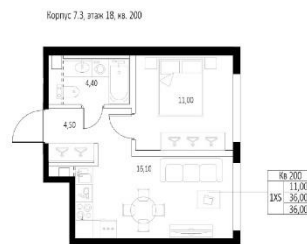
40





41

42

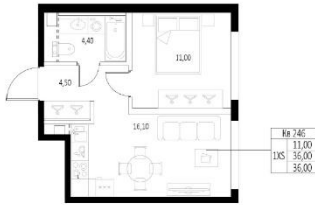


43

44



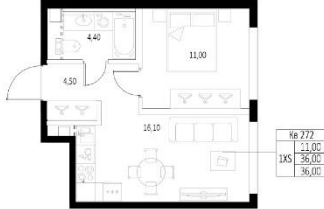
Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



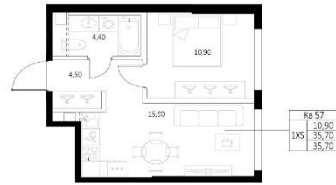
Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



45

46

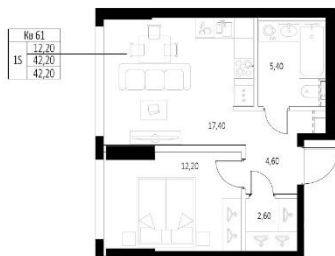
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 68



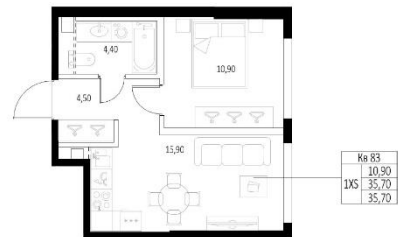
Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83

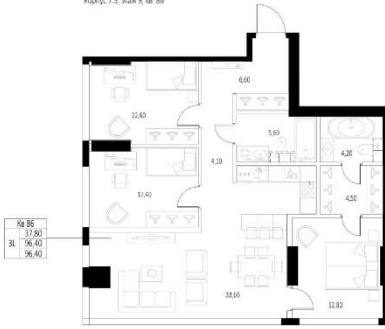


47

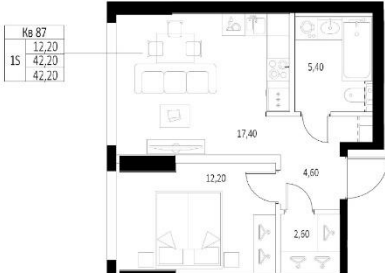
48



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 86



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 87



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

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

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

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

- Характеристика передаваемой Квартиры:
 - Выполнены инженерные коммуникации:
 - электроснабжение - линия электропроводов, установленная квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в жилом щите, в общем коридоре; Горизонтальная прокладка кабеля - открытая в гофрированных трубах, вертикально предусмотрено к потолку помещения. Вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладовых стен, карасных перегородок;
 - канализация и отвод сточных вод - трубы из сшитого полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водоотребления. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от общего коллектора до каждой мойки зоны выполнена в стяжке пола;
 - отопление - разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от общего коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами с сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полипропилена выполнена для каждой комнаты;
 - в квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отопления с термостатами с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
 - комнатный - выполнен монтаж стояков труб в отведенной в зоне санузлов и кухни;
 - сантехнические системы:
 - проточниковые системы - предусмотрены установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подсоединенных в щитовой/линии оповещения в управляющей компании и управления звуковой сигналы;
 - сети связи - выполнен монтаж кабельной сети, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационнои сети (интернет), IP-сервера посредством сети интернет, IP-адресов;
 - Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом, горизонтальная прокладка кабеля - открытая в гофрированных трубах, вертикально предусмотрено к потолку помещения; вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения; вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладовых стен, карасных перегородок;
 - Служебный щит - установлен в коридоре квартиры для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
 - защита от протечек;
 - управление электрощитом квартиры (мастер-автомат);
 - управление счетчиком;
 - вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окнами предусмотрено умное открывание створки, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего климатического узла;
 - командно-измерительные - предусмотрено прокладка фреоновых трубопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до оконечных устройств;
 - не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, очищены от загрязнений;
- Обстрел стенок колодезного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, должны выполняться самостоятельно. Плиточный, керамический обстрел, включены в общую площадь квартиры. Обстрел стенок, не обслуживающих квартиру, производится застройщиком.
- Стены в санузлах - без оштукатуривания, без шпаклевки.
- Полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
- Полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
- Полоток - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не ведет к ухудшению качества передаваемой квартиры и увеличению общего долевого вклада (цены квартиры). Створки приняты 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.

СОГЛАШЕНИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

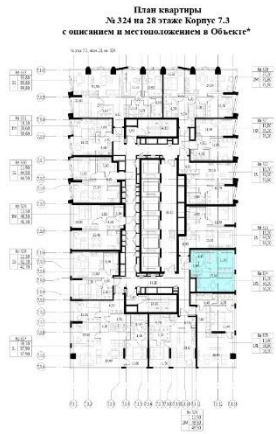
Субъект вправе отозвать свое согласие посредством направления Оператору письменного заявления по адресу: 196210, г. Санкт-Петербург, улица Стартовая, дом 8, литер А, офис 307, кабинет 1 или на следующий адрес электронной почты: info@legenda-dv.ru

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



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

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



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



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

*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Реальные размеры и видовые условия в квартире могут отличаться от указанных проектно-сметной документацией, фактические их местоположения и размеры могут быть уточнены застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Приложение № 3
к Договору № ДДУ 0065-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

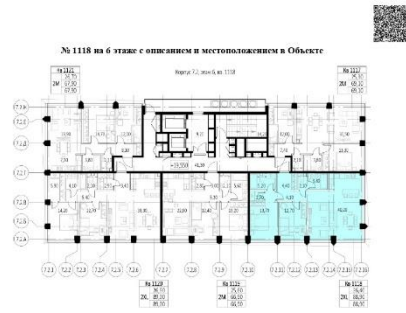
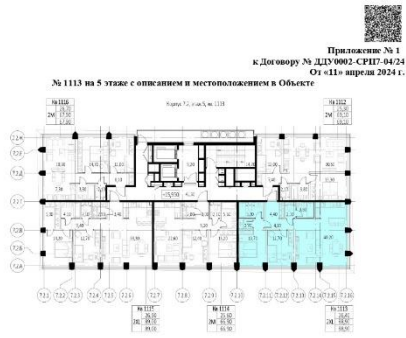
Характеристика передаваемой квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципального округа «Левобережный»,
Ленинградское шоссе, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3844,
77:09:0001004:3845, 77:09:0001004:3845

- 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. Собственность - 5-3 комнаты;
1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - известняк и кирпичный фасад;
1.10. Стены - внутреннее и внешнее остекление с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту, монолитный железобетон, железные стены по проекту; стеновая бетонная кладка со звукоизоляцией зашпаклеванной плитой;
1.12. Несущие перегородки между жилыми комнатами - полнотелая сборка из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией звукоизоляционной плитой из минеральной ваты;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - полнотелая сборка из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией звукоизоляционной плитой из минеральной ваты;
1.14. Потолки - стяжка со звукоизоляционной минеральной ватой по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входные двери - металлическая.

- 2. Характеристика передаваемой Квартиры:
2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение - замена электропроводки, установка квартирного электрощита с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электрощиток установлен в лифтовом шахте, в общем коридоре;
Горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения;
Вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
б) холодная и горячая водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без развязки до омовенных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Развязка труб холодного и горячего водоснабжения от водного коллектора до каждой мойки зоны вывешены в стяжке пола;
в) отопление - разводка в стяжке 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 термомеханикой с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
г) канализация - выполнение монтажа сточных труб с отводом в зоне санузлов и кухни;
д) сантехнические системы;
е) противопожарные системы - предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных в шлейфовую/линию оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания;
- сети связи - установлен кабельный шпунт, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информативной сети (интернет), IP-телефон пострелеком сети интернет, IP-аудиофонии;
Выполнена прокладка кабелей до омовенных 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 шпунт - с установленными вертикальными контроллерами для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
- защита от протечек;
- управление электромеханикой квартиры (лифты-люльки);
- управление отоплением;
е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с одной издусаторной или открытой системой, интегрированной в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего куконного блока.

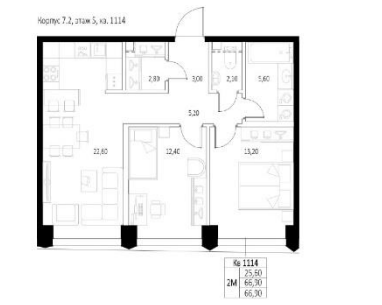
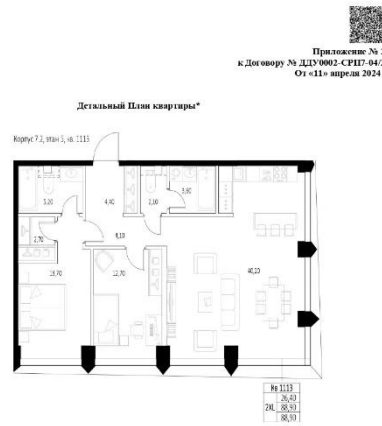
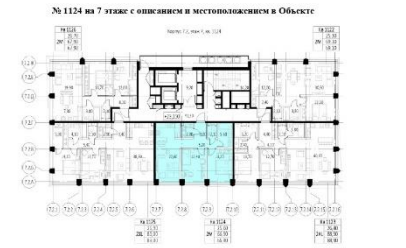
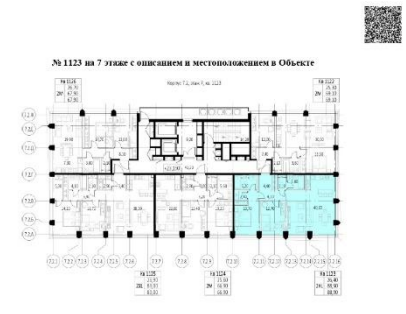
- ж) кондиционирование - предусмотрена прокладка фреоновых трубопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до оконных устройств;
з) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.
2.2. Состояние поверхности и передаваемой Квартиры:
а) стены - оштукатурены, без шпаклевки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, отштукатурены от заштукатуренных;
Обстрочен стоек холодного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, дощички выполняет самоотчищаемую Пленку, защитная обработка, включены в общую площадь квартиры. Обстрочен стоек, не обслуживающих квартиру, пропитаны застройщиком;
Стены в санузлах - без оштукатуривания, без шпаклевки;
б) полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционной минеральной ватой по проекту;
в) полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционной минеральной ватой и гидроизоляцией по проекту;
г) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатурены 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 (срока службы).
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



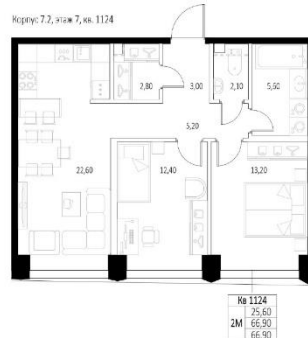
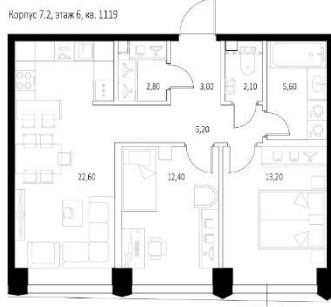
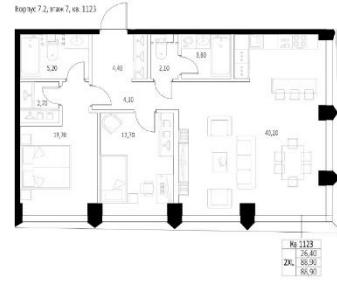
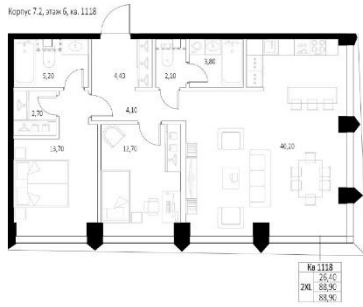
План квартиры:

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

10

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 - 9 859,10 кв.м;
 - Количество этажей - корпус 7.2 - 21;
 - Материал полов: паркетный - монолитно-ламинированный;
 - 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 (внешние стены) - шпательный кирпичный 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 плитками;
 - 1.2. Неиспользуемые перегородки между жилыми комнатами, перегородки между сауной и комнатой - не устанавливаются;
 - 1.3. Печи - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - 1.4. Водная плита - металлическая.
- Характеристика передаваемой Квартиры:
 - Выделены инженерные коммуникации:
 - электроснабжение - выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизированной работ с автоматическими выключателями. Квартирный электротехнический установок в жилом помещении в общей квартире;
 - холодное и горячее водоснабжение - трубы из синтетического полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконных устройств, с установочными электрическими водонагревателями. 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 торговом помещении;
 - канализация - выполнены монтаж сточных труб с отводами в зоне сауны и кухни;
 - санитарные системы;
 - противопожарная система - предусмотрены установка пожарных извещателей и дымоуловителей, подключенных в шлейф; линии оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания соответствующим;
 - сети связи - установлен кабельный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефония посредством сети интернет;
 - вентиляция - в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (решетка для забора воздуха на фасад здания, подключение к вытяжной шахте). Для обеспечения проветривания в комнатах с окном предусмотрена установка открывающей створки, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
 - кондиционирование - предусмотрены закладные в стенах для прокладки фреоновых труб от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приобретение внешнего блока выполняется силами собственника;
 - не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.
 - Состояние инженерии и в передаваемой Квартиры:
 - внутриквартирные межкомнатные перегородки должны выполняться самостоятельно;
 - обработка стенов водостойкого герметика и канализации, обслуживаемых квартирой Должник выполняет самостоятельно. Покраска, выполняемая отделочными работами, включены в общую площадь квартиры. Обработка стоек, не обслуживаемых квартирой, производится застройщиком;
 - полы в комнатах и коридоре - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - полы в саунах - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
 - потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатурены от загрязнений;
 - застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего денежного взноса (цена квартиры).
 - Строитель не несет ответственности за соответствие, что застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо допускает Квартиру к передаче 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 филиальных лиц, а также проводимых ими выставок, мероприятий, сделок (реклама, новости, рассылка), проведение опросов, акций, маркетинговых и других статистических исследований.

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

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

15



Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
Б/С 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 Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGPA) | 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
о том, что Амбаров Александр Юрьевич
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 909726
Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет
Квалификационный аттестат:
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;
2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

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

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

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

021824 - KA1





29154405

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 18117/17/5/503625

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «07» мая 2025 г.

Table with 2 columns: Field (e.g., Страховщик, Страхователь) and Value (e.g., АО "АльфаСтрахование", Амбаров Александр Юрьевич)

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

Table with 2 columns: Field (e.g., Период страхования, Страховая сумма) and Value (e.g., с «29» мая 2025 г. по «30» мая 2025 г., 5 000 000,00 руб.)

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Застытья генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
10999 - бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 - бесплатно для клиентов по РФ
8 495 788 09 99 - для звонков из Москвы и МО
115200, г. Москва, вост.г., муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 215



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 130/25/134/982
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«24» ноября 2025г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г. на основании Заявления Страхователя от «24» ноября 2025г. и Правил страхования ответственности оценщика в юридических лицах, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (сильные) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту - «Правила страхования») на следующих условиях:

Main contract terms table with 2 columns: Field (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ) and Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «ОМ-Консалт», Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
125 (сто двадцать пять) листов

Печать/подпись



Идентификатор документа a32ea508-321e-4957-8952-d7423f24d448

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



Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ОМ-КОНСАЛТ" СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	028C5F0001E9B2E9AB4DDA34C 0ABE48775 с 26.05.2025 18:23 по 26.08.2026 18:23 GMT+03:00	25.05.2026 14:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа