



ОТЧЕТ № 650/26

**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» июня 2026 г.

г. Москва 2026 г.



«ОМ-КОНСАЛТ»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 650/26

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 28 от «22» июня 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 № 650/26 и Приложений, составленных «25» июня 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)	

Передан через Диадок 25.06.2026 16:50 GMT+03:00;
9fc3de97-384b-438e-8470-b05849361b2e



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



Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«25» июня 2026 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «25» июня 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 «22» июня 2026 г.- «25» июня 2026 г.
Дата составления Отчета	«25» июня 2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ 650/26 (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	39 145 972
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038



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	52 851 349
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440



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	21 501 967
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
	Итого:	3303,1					1 913 941 470

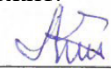
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
	Итого:	467,4					272 058 483

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	21 664 440
	Итого:						2 207 664 393

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 207 664 393 (два миллиарда двести семь миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи триста девяносто три) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 **А.Ю. Амбаров**

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

 **М.С. Сидоренко**



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	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	84
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	85
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	90
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	91
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	91
Приложения.....	91



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

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



	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)
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	Предпосылки справедливой стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «25» июня 2026 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«25» июня 2026 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «22» июня 2026 г. - «25» июня 2026 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «25» июня 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:	Информация, использованная в расчетах. Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа



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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	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 обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Объем данных с учетом содержания информации и ее существенности заверен Заказчиком.

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

Отсутствуют.

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

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



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

1.6. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» (ООО «Т-Капитал») Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
ИНН / КПП	7743304530 / 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-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50032/26 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 14.05.2026 г. Период действия с 29.05.2026 г. по 28.05.2027 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	№ 650/26
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 28 от «22» июня 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» июня 2026 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «25» июня 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 «22» июня 2026 г.- «25» июня 2026 г.
Дата составления отчета	«25» июня 2026 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.9. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

Объекты оценки	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
	№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24					
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-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-СПП7-04/24					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:					
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве					
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»					
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены					
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					
Текущее использование объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.)					
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено					

Таблица 1.7

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605



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	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	24 883 947	Не использовался	Не использовался	24 883 947
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
38	161	36	15	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
39	174	36	16	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
40	187	36	17	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
41	200	36	18	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
42	213	36	19	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
43	233	36	21	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
44	246	36	22	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
45	272	36	24	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
46	285	36	25	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
47	298	36	26	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
48	311	36	27	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	24 883 947	Не использовался	Не использовался	24 883 947



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	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	24 883 947	Не использовался	Не использовался	24 883 947
Итого:		3303,1			1 913 941 470			1 913 941 470

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	50 982 550	Не использовался	Не использовался	50 982 550
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	39 703 611	Не использовался	Не использовался	39 703 611
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	50 982 550	Не использовался	Не использовался	50 982 550
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	39 703 611	Не использовался	Не использовался	39 703 611
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	50 982 550	Не использовался	Не использовался	50 982 550
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	39 703 611	Не использовался	Не использовался	39 703 611
Итого:		467,4			272 058 483			272 058 483

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	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
Итого:					2 207 664 393			2 207 664 393

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	39 145 972
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972



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	52 851 349
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440



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	21 664 440
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
	Итого:	3303,1					1 913 941 470

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	50 982 550
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
	Итого:	467,4					272 058 483

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	21 664 440
	Итого:						2 207 664 393

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 207 664 393 (два миллиарда двести семь миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи триста девяносто три) рубля (НДС не облагается)



Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.10. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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



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

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

1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

1.12. Классификация основных средств

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Информация, использованная в расчетах:

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

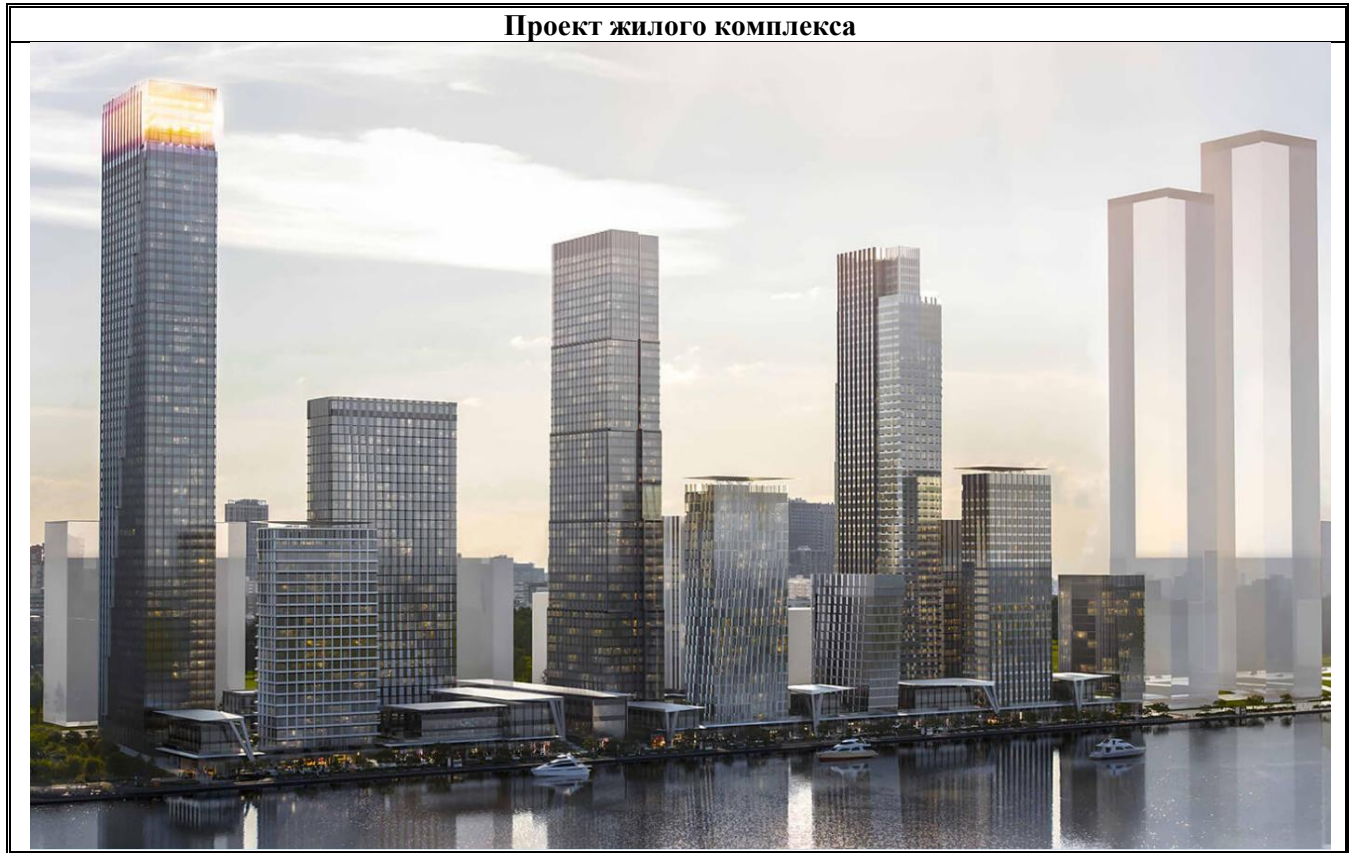


Фото строительной площадки



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-СПП7-04/24					
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.

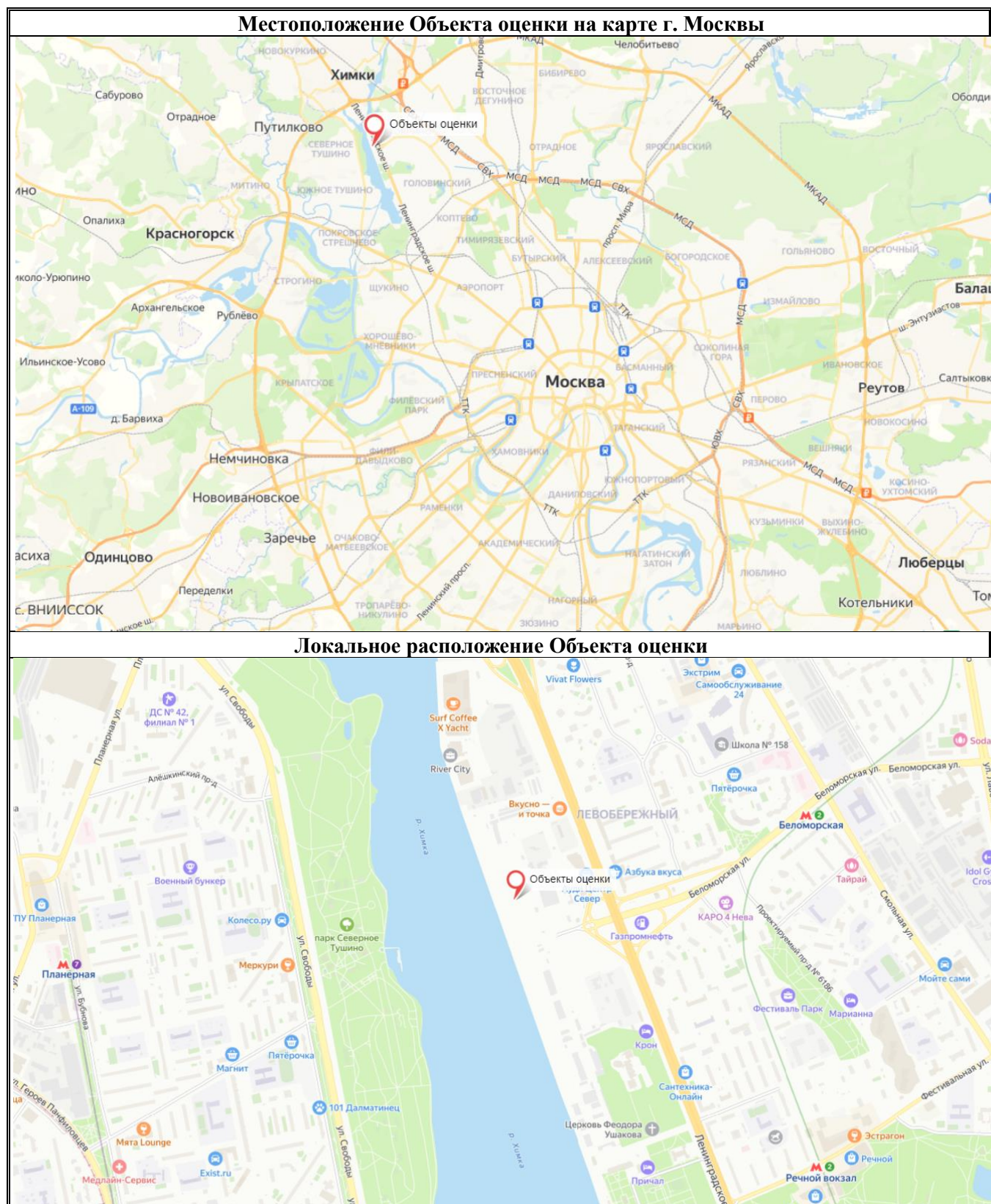
Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие 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 апреля 2026 г¹.

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2026 года рост ВВП продолжился – +1,3% г/г после +1,9% г/г в марте. С исключением сезонного фактора динамика ВВП составила -0,5% м/м SA. В результате по итогам 4 месяцев 2026 года экономика в целом выросла на +0,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле 2026 года вырос на +1,9% г/г после +2,3% г/г в марте. С исключением сезонности выпуск увеличился на +0,3% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в апреле немного увеличился по сравнению с предыдущим месяцем – до +3,1% г/г после +3,0% г/г в марте. С исключением сезонного фактора +0,7% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост обрабатывающих производств составил +0,3% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2026 года».

4. Динамика объемов строительных работ в апреле составила -5,0% г/г после -1,9% г/г в марте, в т.ч. на фоне эффекта высокой базы прошлого года (апрель 2025 года +6,4% г/г после +1,7% г/г в марте 2025 года). За 4 месяца 2026 года в целом темпы строительства -8,4% г/г.

5. Объемы оптовой торговли в апреле увеличились на +2,3% г/г после роста на +8,0% г/г месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,3% г/г.

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/da7e4c4cf30b5c8ffb08ceea630c6a55/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoj_ekonomike_april_2026_goda.pdf



6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в апреле составила -0,5% г/г, как и месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуска продукции сельского хозяйства сохранился на уровне прошлого года (0,0% г/г). По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса выросло на +0,2% г/г после +0,9% г/г в марте, молока – изменилось на -1,0% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +1,7% г/г после +2,8% г/г. По итогам 4 месяцев 2026 года динамика производства мяса, молока и яиц составила -0,2% г/г, -0,4% г/г и +2,0% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в апреле увеличил темпы роста до +9,7% г/г после +1,3% г/г в марте в основном за счёт ускорения роста на железнодорожном транспорте до +4,1% г/г после +0,9% г/г в марте. По итогам 4 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +0,3% г/г.

8. В апреле 2026 года темпы роста потребительской активности в целом практически не изменились. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в апреле вырос на +5,8% г/г в реальном выражении после +5,9% г/г месяцем ранее. В целом рост потребительской активности за 4 месяца 2026 года составил +4,2% г/г. Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +6,5% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в марте. Основной фактор ускорения темпов – рост розничных продаж легковых автомобилей (+40,6% г/г в апреле). По итогам 4 месяцев 2026 года оборот увеличился на +4,3% г/г. Платные услуги населению¹ в апреле выросли на +3,4% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее. За 4 месяца 2026 года показатель увеличился на +3,5% г/г. Рост оборота общественного питания² в апреле составил +6,2% г/г после +7,3% г/г в марте. За 4 месяца 2026 года оборот увеличился на +6,5% г/г.

9. Инфляция в апреле составила 5,58% г/г после 5,86% г/г в марте. По состоянию на 1 июня 2026 года инфляция год к году 5,39% г/г. С начала года по 1 июня потребительские цены выросли на 3,37%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в апреле увеличился на +1,9% г/г после +0,5% г/г в марте. В целом по промышленности в апреле рост на +5,5% г/г после снижения на -1,8% г/г месяцем ранее.

10. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем с начала июня 71,71 рубля за \$ (на 3 июня 72,56 руб. за \$), что на 1,8% крепче среднего уровня мая (72,99 руб. за \$) и на 6,8% крепче апреля (76,91 руб. за \$). С начала 2026 года рубль укрепился на 7,2%. 11. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в двух предыдущих месяцах – 2,2% рабочей силы.

В марте 2026 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат сохранился, но его темпы начали замедляться: номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г против +15,0% г/г в феврале и составила 112 654 рубля, реальная – +8,1% г/г против +8,6% г/г. За 1 квартал 2026 года рост номинальной заработной платы составил +15,1% г/г, реальной – +8,7% г/г (+11,2% г/г и +4,3% г/г соответственно в 4 квартале 2025 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – апр. 26	апр. 26	I кв. 26	мар. 26	фев. 26	январь 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	0,2	1,3	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9	5,2	3,8	4,9	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,0	-0,5	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	-8,4	-5,0	-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	0,3	2,3	-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	4,2	5,8	3,8	5,9	2,6	2,6	4,1	5,2	4,5	3,4	3,0	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	4,3	6,5	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	3,5	3,4	3,5	4,4	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	6,5	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,3	9,7	-2,8	1,3	0,3	-9,8	-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	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,7	1,9	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	0,5	-0,4	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	0,3	3,1	-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	5,8	5,6/5,4 ¹	5,9	5,9	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	-1,7	5,5	-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	-16,3	13,8	-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	0,0	1,9	-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	январь- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январь.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	-	-	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата																	
рублей	-	-	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	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	-	-	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	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	0,8	0,3	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	76,2	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)	76,5	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	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	0,9	0,4	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	74,5	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)	74,9	74,7	75,0	74,9	75,0	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	-5,5	-1,9	-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	1,7	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	1,7	1,6	1,7	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)	61,5	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	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	2,2	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	2,2	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 В апреле 2026 г. / по состоянию на 1 июня 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январь.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	0,7	1,9	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	0,5	-0,4	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	-3,8	0,6	-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	2,5	6,0	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	-8,5	-1,9	-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	-3,1	3,4	-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	0,3	3,1	-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	1,4	-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	1,0	1,6	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	-3,9	-1,8	-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	-2,2	8,8	-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.	-5,7	1,4	-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	-0,7	1,7	-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	-10,2	0,1	-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	-0,7	5,4	-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	-8,7	-5,5	-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
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из неё	-5,3	-1,8	-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	-9,7	-7,8	-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	-13,1	-6,6	-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	-2,7	-9,2	-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.	0,8	1,9	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	-2,0	-2,4	-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	12,3	15,4	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	-0,2	4,4	-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	-8,9	-4,1	-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



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.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
металлургический комплекс в т.ч.	-5,0	0,9	-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	-9,9	-9,2	-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	5,7	23,0	-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
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,8	14,7	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	2,7	-3,3	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	-4,7	1,5	-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
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,2	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,9	-1,8	-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	33,4	57,4	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.	-3,1	-5,0	-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	-3,0	-0,6	-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	2,1	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	-4,3	-7,6	-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	3,2	0,9	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	-2,6	0,9	-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://statrielt.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://statrielt.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://statrielt.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://statrielt.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://statrielt.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 актуальных 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, шпателька, 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://statrielt.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.

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

№	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://statrielt.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./м² ***	3 192	+2%	1 603	+2%
Средняя площадь, м²	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./м²	3 172	+15%	1 303	+6%
Средняя площадь, м²	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.

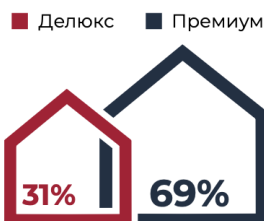
Источник: NF GROUP Research, 2026



Предложение

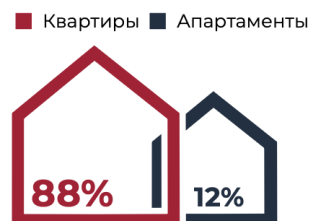
По итогам I кв. 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось около 3,2 тыс. квартир и апартаментов, что на 4% ниже показателя конца прошлого года, но на 6% выше уровня I кв. 2025 г. Незначительная квартальная корректировка связана преимущественно со структурными изменениями сегмента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

Структура предложения по классу жилья



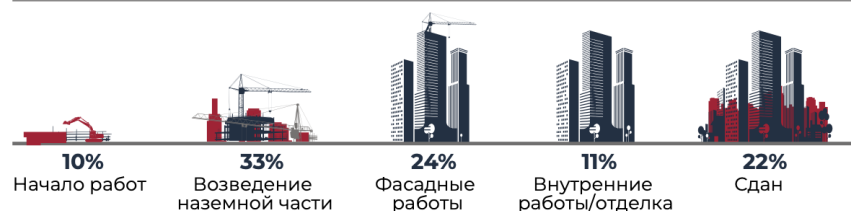
Источник: NF GROUP Research, 2026

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%

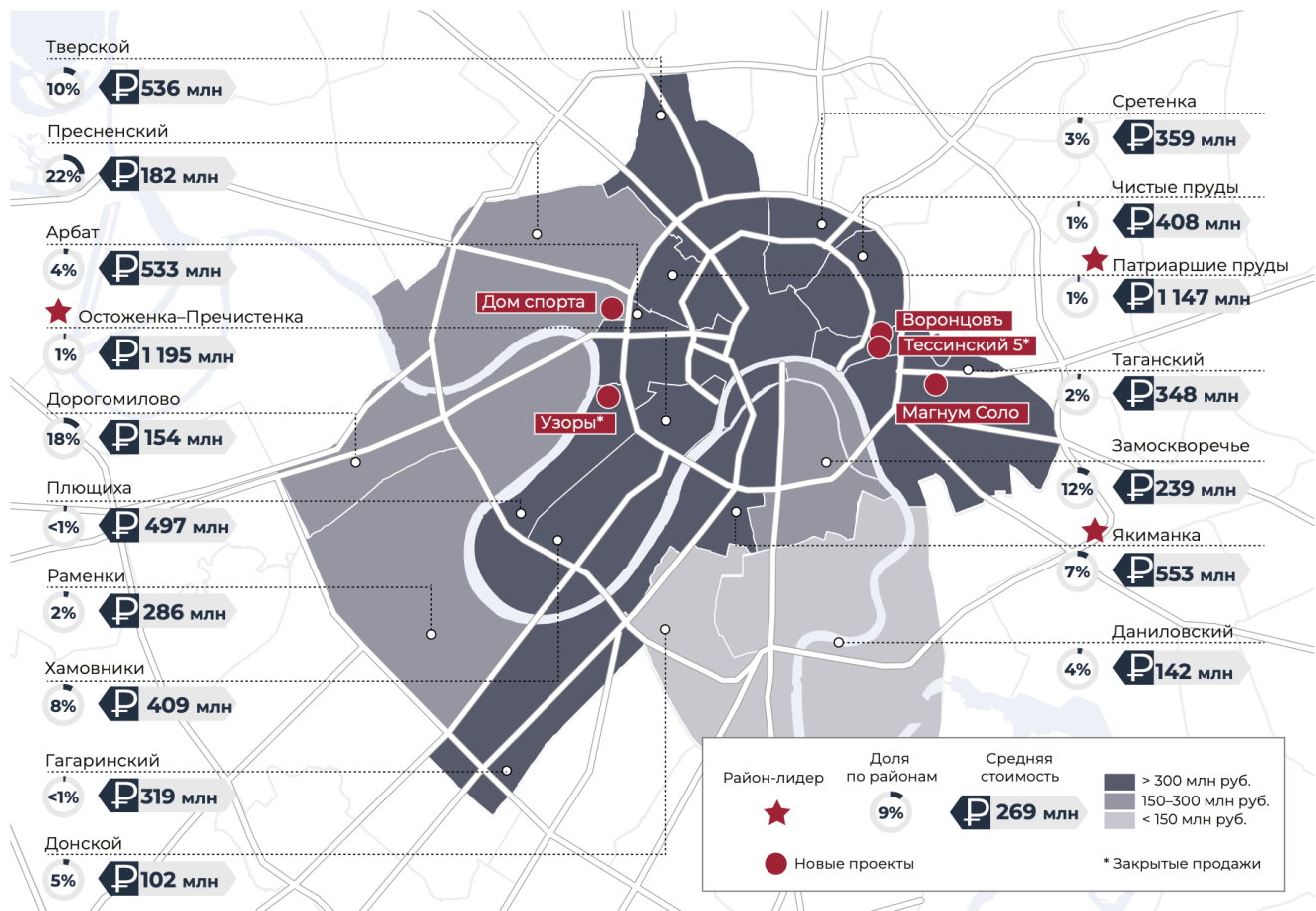
Источник: NF GROUP Research, 2026

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

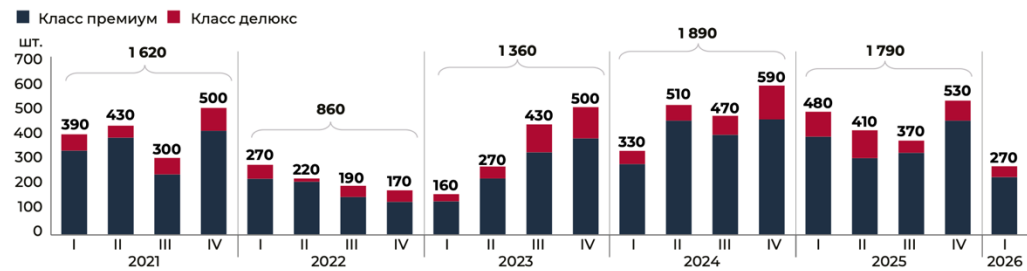
Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	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

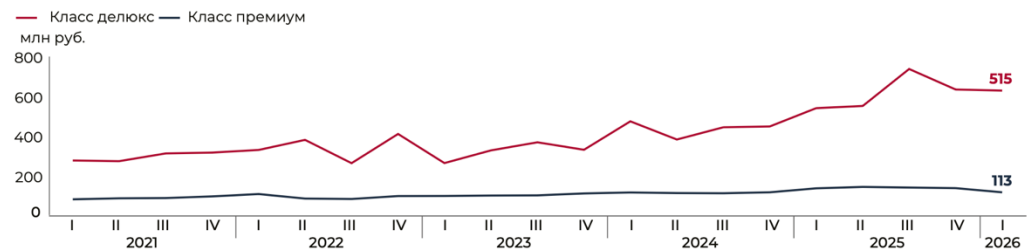


Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2026

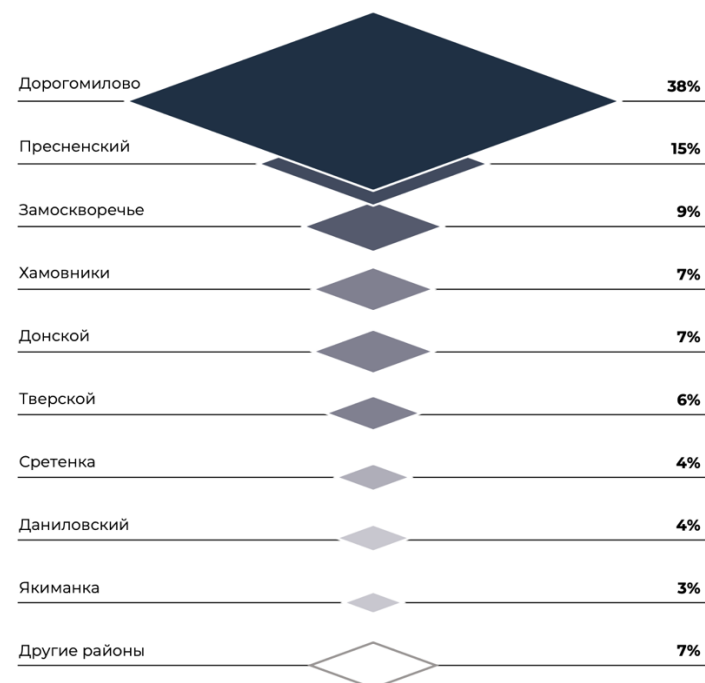
Динамика среднего бюджета сделки



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



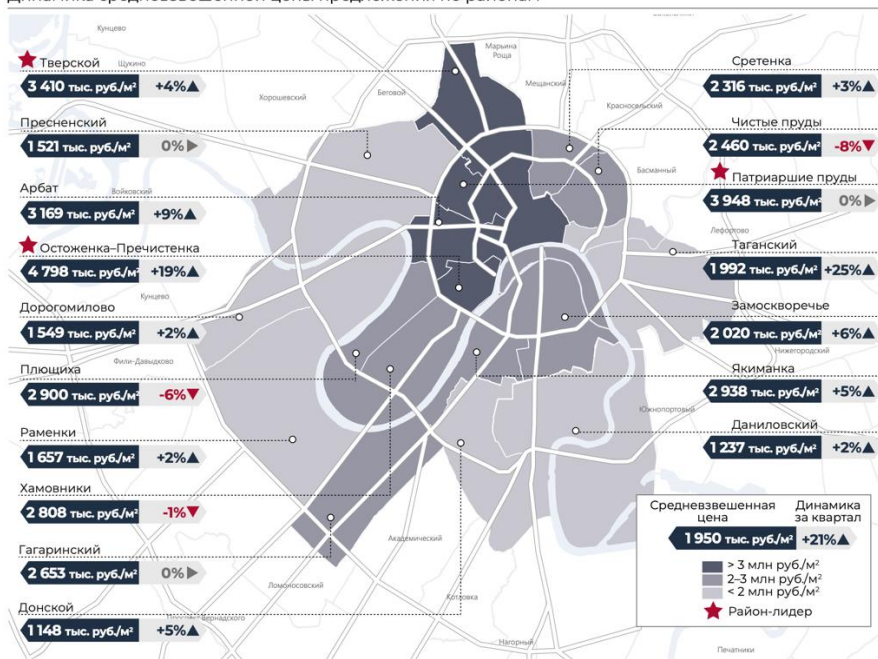
Источник: NF GROUP Research, 2026

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

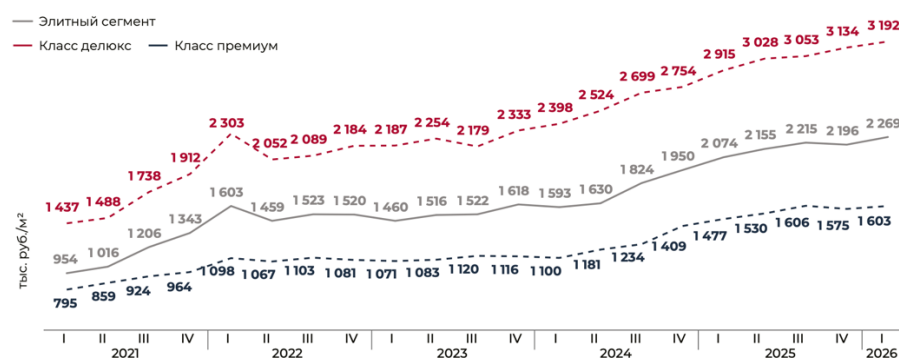
реализуется в кластере Остоженка-Пречистенка. Примечательно, что цена квадратного метра в локации уже близится к отметке в 5 млн руб. – по итогам марта 2026 г. показатель составил 4 798 тыс. руб., что на 19% выше уровня конца прошлого года. На втором месте – Патриаршие пруды со средневзвешенной ценой 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 по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: NF GROUP Research, 2026

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=508481df-a57c-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=508481df-a57c-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

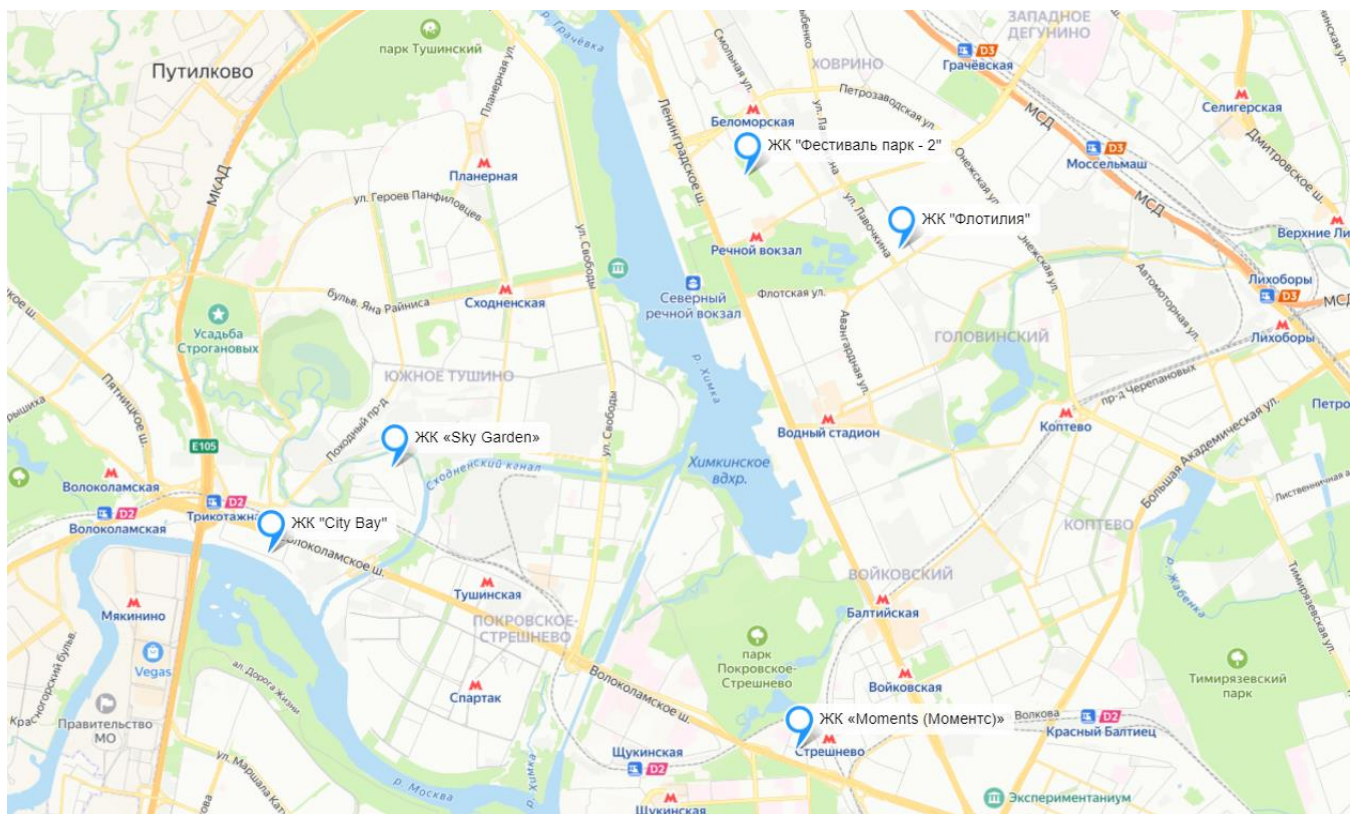


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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 ₽/м²	https://zhk-festival-park-2-i.cian.ru/
	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»	от 15,2 млн до 20,21 млн ₽	от 206 511 до 225 683 ₽/м²	https://zhk-apart-kompleks-flotiliya-i.cian.ru/
	ЖК «Moments (Моментс)»	от 16,37–85,18 млн ₽	от 418 294–693 131 ₽/м²	https://zhk-moments-i.cian.ru/
	ЖК «Sky Garden (Скай Гарден)»	от 18,16–42,21 млн ₽	от 303 281–549 405 ₽/м²	https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/
	ЖК «City Bay (Сити Бэй)»	от 16,31–95,15 млн ₽	от 323 694–730 493 ₽/м²	https://zhk-city-bay-i.cian.ru/



3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был 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 предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

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

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

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, 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 от 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_{pij} -- значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	569 420	560 535	562 230
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		564 063			
Рыночная стоимость, руб.		39 145 972			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-2?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			
Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			



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/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	569 535	560 650	562 345
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		564 179			
Рыночная стоимость, руб.		39 097 605			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,10	59,10	59,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/0-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-7?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=e4e8f1ef-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 039 796	35 908 569	35 451 135	44 248 185
Цена, руб. кв.м		713 160	607 590	599 850	640 350
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		684 634	583 286	575 856	614 736
Корректировка на площадь		-0,29%	9,01%	9,01%	11,07%
Скорректированная цена за кв.м		682 649	635 840	627 741	682 787
Абсолютная корректировка		4,29%	13,01%	13,01%	15,07%
Коэффициент соответствия		23,31002331	7,686395081	7,686395081	6,635700066
Вес аналога		51,44%	16,96%	16,96%	14,64%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		665 418			
Рыночная стоимость, руб.		19 164 038			
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/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178



Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	569 420	560 535	562 230
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		564 063			
Рыночная стоимость, руб.		39 145 972			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	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/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			
Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			
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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	569 535	560 650	562 345
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		564 179			
Рыночная стоимость, руб.		39 097 605			
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/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	569 420	560 535	562 230
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		564 063			
Рыночная стоимость, руб.		39 145 972			
Объект оценки №9	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-2?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			
Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			
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/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	569 535	560 650	562 345



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		564 179			
Рыночная стоимость, руб.		39 097 605			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,10	59,10	59,10	69,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f1ef-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 039 796	35 908 569	35 451 135	44 248 185
Цена, руб. кв.м		713 160	607 590	599 850	640 350
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		684 634	583 286	575 856	614 736
Корректировка на площадь		-0,29%	9,01%	9,01%	11,07%
Скорректированная цена за кв.м		682 649	635 840	627 741	682 787
Абсолютная корректировка		4,29%	13,01%	13,01%	15,07%
Коэффициент соответствия		23,31002331	7,686395081	7,686395081	6,635700066
Вес аналога		51,44%	16,96%	16,96%	14,64%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		665 418			
Рыночная стоимость, руб.		19 164 038			
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.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	569 420	560 535	562 230
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		564 063			
Рыночная стоимость, руб.		39 145 972			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		er=severniyport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	er=severniyport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	er=severniyport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			
Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			
Объект оценки №14	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			
Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,10	59,10	59,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f1ef-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 039 796	35 908 569	35 451 135	44 248 185
Цена, руб. кв.м		713 160	607 590	599 850	640 350
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		684 634	583 286	575 856	614 736
Корректировка на площадь		-0,29%	9,01%	9,01%	11,07%
Скорректированная цена за кв.м		682 649	635 840	627 741	682 787
Абсолютная корректировка		4,29%	13,01%	13,01%	15,07%
Коэффициент соответствия		23,31002331	7,686395081	7,686395081	6,635700066



Вес аналога		51,44%	16,96%	16,96%	14,64%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		665 418			
Рыночная стоимость, руб.		19 164 038			
Объект оценки №16	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	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/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			
Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			
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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	569 420	560 535	562 230
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		564 063			
Рыночная стоимость, руб.		39 145 972			
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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	569 535	560 650	562 345
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		564 179			
Рыночная стоимость, руб.		39 097 605			
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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	569 420	560 535	562 230
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		564 063			
Рыночная стоимость, руб.		39 145 972			
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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	569 535	560 650	562 345
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		564 179			
Рыночная стоимость, руб.		39 097 605			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,10	59,10	59,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f1ef-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 039 796	35 908 569	35 451 135	44 248 185
Цена, руб. кв.м		713 160	607 590	599 850	640 350
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		684 634	583 286	575 856	614 736
Корректировка на площадь		-0,29%	9,01%	9,01%	11,07%
Скорректированная цена за кв.м		682 649	635 840	627 741	682 787
Абсолютная корректировка		4,29%	13,01%	13,01%	15,07%
Коэффициент соответствия		23,31002331	7,686395081	7,686395081	6,635700066
Вес аналога		51,44%	16,96%	16,96%	14,64%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		665 418			
Рыночная стоимость, руб.		19 164 038			
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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	569 420	560 535	562 230
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		564 063			
Рыночная стоимость, руб.		39 145 972			
Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	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/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104



Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			
Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			
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/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-3?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 322 072	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	569 535	560 650	562 345
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		564 179			
Рыночная стоимость, руб.		39 097 605			
Объект оценки №25	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-2?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			



Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			
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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	569 535	560 650	562 345
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		564 179			
Рыночная стоимость, руб.		39 097 605			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,10	59,10	59,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f1ef-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 039 796	35 908 569	35 451 135	44 248 185
Цена, руб. кв.м		713 160	607 590	599 850	640 350
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		684 634	583 286	575 856	614 736
Корректировка на площадь		-0,29%	9,01%	9,01%	11,07%
Скорректированная цена за кв.м		682 649	635 840	627 741	682 787
Абсолютная корректировка		4,29%	13,01%	13,01%	15,07%
Коэффициент соответствия		23,31002331	7,686395081	7,686395081	6,635700066
Вес аналога		51,44%	16,96%	16,96%	14,64%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		665 418			
Рыночная стоимость, руб.		19 164 038			
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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%



Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	569 420	560 535	562 230
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		564 063			
Рыночная стоимость, руб.		39 145 972			
Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	88,30	88,30	89,90	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/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,53%	-0,53%	-0,32%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		553 381	558 451	571 860	602 782
Абсолютная корректировка		4,53%	4,53%	4,32%	4,03%
Коэффициент соответствия		22,07505519	22,07505519	23,14814815	24,81389578
Вес аналога		23,97%	23,97%	25,13%	26,94%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		572 604			
Рыночная стоимость, руб.		52 851 349			
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=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	38 753 640	35 179 866	35 286 246
Цена, руб. кв.м		591 390	598 050	595 260	597 060
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	574 128	571 450	573 178
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	569 535	560 650	562 345
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		564 179			
Рыночная стоимость, руб.		39 097 605			



Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/1-11?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,56%	6,24%	6,24%	6,24%
Скорректированная цена за кв.м		577 746	608 944	611 789	619 683
Абсолютная корректировка		7,56%	10,24%	10,24%	10,24%
Коэффициент соответствия		13,22751323	9,765625	9,765625	9,765625
Вес аналога		31,11%	22,96%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		602 296			
Рыночная стоимость, руб.		21 501 967			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-2?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-1,05%	-1,05%	-0,83%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		550 489	555 532	568 934	599 648
Абсолютная корректировка		5,05%	5,05%	4,83%	4,49%
Коэффициент соответствия		19,8019802	19,8019802	20,70393375	22,27171492
Вес аналога		23,98%	23,98%	25,07%	26,97%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 581			
Рыночная стоимость, руб.		54 907 608			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/1-11?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/2-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286



Корректировка на площадь		3,56%	6,24%	6,24%	6,24%
Скорректированная цена за кв.м		577 746	608 944	611 789	619 683
Абсолютная корректировка		7,56%	10,24%	10,24%	10,24%
Коэффициент соответствия		13,22751323	9,765625	9,765625	9,765625
Вес аналога		31,11%	22,96%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		602 296			
Рыночная стоимость, руб.		21 501 967			
Объект оценки №34	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	88,30	88,30	89,90	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/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-1,05%	-1,05%	-0,83%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		550 489	555 532	568 934	599 648
Абсолютная корректировка		5,05%	5,05%	4,83%	4,49%
Коэффициент соответствия		19,8019802	19,8019802	20,70393375	22,27171492
Вес аналога		23,98%	23,98%	25,07%	26,97%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 581			
Рыночная стоимость, руб.		54 907 608			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		1,51%	4,12%	4,12%	4,12%
Скорректированная цена за кв.м		566 309	596 793	599 581	607 317
Абсолютная корректировка		5,51%	8,12%	8,12%	8,12%
Коэффициент соответствия		18,14882033	12,31527094	12,31527094	12,31527094
Вес аналога		32,94%	22,35%	22,35%	22,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		589 667			
Рыночная стоимость, руб.		24 883 947			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	59,10	59,10	59,10



Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,56%	6,24%	6,24%	6,24%
Скорректированная цена за кв.м		577 746	608 944	611 789	619 683
Абсолютная корректировка		7,56%	10,24%	10,24%	10,24%
Коэффициент соответствия		13,22751323	9,765625	9,765625	9,765625
Вес аналога		31,11%	22,96%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		602 296			
Рыночная стоимость, руб.		21 501 967			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,56%	6,24%	6,24%	6,24%
Скорректированная цена за кв.м		577 746	608 944	611 789	619 683
Абсолютная корректировка		7,56%	10,24%	10,24%	10,24%
Коэффициент соответствия		13,22751323	9,765625	9,765625	9,765625
Вес аналога		31,11%	22,96%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		602 296			
Рыночная стоимость, руб.		21 501 967			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041



Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		ber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	er=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	er=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312



Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/1-11?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/1-11?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/1-11?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,56%	6,24%	6,24%	6,24%
Скорректированная цена за кв.м		577 746	608 944	611 789	619 683
Абсолютная корректировка		7,56%	10,24%	10,24%	10,24%
Коэффициент соответствия		13,22751323	9,765625	9,765625	9,765625
Вес аналога		31,11%	22,96%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		602 296			
Рыночная стоимость, руб.		21 501 967			
Объект оценки №50	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	88,30	88,30	89,90	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/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-1,05%	-1,05%	-0,83%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		550 489	555 532	568 934	599 648
Абсолютная корректировка		5,05%	5,05%	4,83%	4,49%
Коэффициент соответствия		19,8019802	19,8019802	20,70393375	22,27171492
Вес аналога		23,98%	23,98%	25,07%	26,97%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 581			
Рыночная стоимость, руб.		54 907 608			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569



Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		1,51%	4,12%	4,12%	4,12%
Скорректированная цена за кв.м		566 309	596 793	599 581	607 317
Абсолютная корректировка		5,51%	8,12%	8,12%	8,12%
Коэффициент соответствия		18,14882033	12,31527094	12,31527094	12,31527094
Вес аналога		32,94%	22,35%	22,35%	22,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		589 667			
Рыночная стоимость, руб.		24 883 947			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-1,05%	-1,05%	-0,83%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		550 489	555 532	568 934	599 648
Абсолютная корректировка		5,05%	5,05%	4,83%	4,49%
Коэффициент соответствия		19,8019802	19,8019802	20,70393375	22,27171492
Вес аналога		23,98%	23,98%	25,07%	26,97%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 581			
Рыночная стоимость, руб.		54 907 608			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-11?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,56%	6,24%	6,24%	6,24%
Скорректированная цена за кв.м		577 746	608 944	611 789	619 683
Абсолютная корректировка		7,56%	10,24%	10,24%	10,24%
Коэффициент соответствия		13,22751323	9,765625	9,765625	9,765625
Вес аналога		31,11%	22,96%	22,96%	22,96%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		602 296			



Рыночная стоимость, руб.		21 501 967			
Объект оценки №54	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-1,05%	-1,05%	-0,83%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		550 489	555 532	568 934	599 648
Абсолютная корректировка		5,05%	5,05%	4,83%	4,49%
Коэффициент соответствия		19,8019802	19,8019802	20,70393375	22,27171492
Вес аналога		23,98%	23,98%	25,07%	26,97%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 581			
Рыночная стоимость, руб.		54 907 608			
Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/1-11?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		1,51%	4,12%	4,12%	4,12%
Скорректированная цена за кв.м		566 309	596 793	599 581	607 317
Абсолютная корректировка		5,51%	8,12%	8,12%	8,12%
Коэффициент соответствия		18,14882033	12,31527094	12,31527094	12,31527094
Вес аналога		32,94%	22,35%	22,35%	22,35%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		589 667			
Рыночная стоимость, руб.		24 883 947			
Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%



Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,08%	-0,08%	0,13%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		555 885	560 978	574 442	605 493
Абсолютная корректировка		4,08%	4,08%	4,13%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,50980392	24,50980392	24,21307506	22,32142857
Вес аналога		25,65%	25,65%	25,34%	23,36%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 482			
Рыночная стоимость, руб.		50 982 550			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	88,30	88,30	89,90	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/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		3,39%	3,39%	3,61%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		575 190	580 459	594 406	626 464
Абсолютная корректировка		7,39%	7,39%	7,61%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,53179973	13,53179973	13,14060447	12,56281407
Вес аналога		25,64%	25,64%	24,90%	23,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		593 477			
Рыночная стоимость, руб.		39 703 611			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	88,30	88,30	89,90	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/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,08%	-0,08%	0,13%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		555 885	560 978	574 442	605 493
Абсолютная корректировка		4,08%	4,08%	4,13%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,50980392	24,50980392	24,21307506	22,32142857
Вес аналога		25,65%	25,65%	25,34%	23,36%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 482			
Рыночная стоимость, руб.		50 982 550			



Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-2?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		3,39%	3,39%	3,61%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		575 190	580 459	594 406	626 464
Абсолютная корректировка		7,39%	7,39%	7,61%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,53179973	13,53179973	13,14060447	12,56281407
Вес аналога		25,64%	25,64%	24,90%	23,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		593 477			
Рыночная стоимость, руб.		39 703 611			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-2?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601
Корректировка на площадь		-0,08%	-0,08%	0,13%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		555 885	560 978	574 442	605 493
Абсолютная корректировка		4,08%	4,08%	4,13%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,50980392	24,50980392	24,21307506	22,32142857
Вес аналога		25,65%	25,65%	25,34%	23,36%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 482			
Рыночная стоимость, руб.		50 982 550			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	88,30	88,30	89,90	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-1?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnport/3-2?chooseHouseNumber=severnport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		51 170 733	51 639 606	53 724 240	58 063 104
Цена, руб. кв.м		579 510	584 820	597 600	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		556 330	561 427	573 696	602 601



Корректировка на площадь		3,39%	3,39%	3,61%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		575 190	580 459	594 406	626 464
Абсолютная корректировка		7,39%	7,39%	7,61%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,53179973	13,53179973	13,14060447	12,56281407
Вес аналога		25,64%	25,64%	24,90%	23,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		593 477			
Рыночная стоимость, руб.		39 703 611			
Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 778 014	35 286 246	35 451 135	35 908 569
Цена, руб. кв.м		581 130	597 060	599 850	607 590
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		557 885	573 178	575 856	583 286
Корректировка на площадь		3,46%	6,13%	6,13%	6,13%
Скорректированная цена за кв.м		577 188	608 314	611 156	619 041
Абсолютная корректировка		7,46%	10,13%	10,13%	10,13%
Коэффициент соответствия		13,40482574	9,871668312	9,871668312	9,871668312
Вес аналога		31,16%	22,95%	22,95%	22,95%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		601 790			
Рыночная стоимость, руб.		21 664 440			

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



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



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, уторговывание 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:

$$C = b^* S^n$$

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:

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

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ 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	39 145 972
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972



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	52 851 349
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967



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	54 907 608
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
	Итого:	3303,1					1 913 941 470

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	50 982 550
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
	Итого:	467,4					272 058 483

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	21 664 440
	Итого:						2 207 664 393

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:

2 207 664 393 (два миллиарда двести семь миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи триста девяносто три) рубля (НДС не облагается)



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	19 164 038	Не использовался	Не использовался	19 164 038
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	39 145 972	Не использовался	Не использовался	39 145 972
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	52 851 349	Не использовался	Не использовался	52 851 349
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	39 097 605	Не использовался	Не использовался	39 097 605
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	24 883 947	Не использовался	Не использовался	24 883 947
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
38	161	36	15	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
39	174	36	16	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
40	187	36	17	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
41	200	36	18	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
42	213	36	19	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
43	233	36	21	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
44	246	36	22	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
45	272	36	24	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
46	285	36	25	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
47	298	36	26	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
48	311	36	27	Корпус 7.3	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	24 883 947	Не использовался	Не использовался	24 883 947
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	21 501 967	Не использовался	Не использовался	21 501 967
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	54 907 608	Не использовался	Не использовался	54 907 608
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	24 883 947	Не использовался	Не использовался	24 883 947
Итого:		3303,1			1 913 941 470			1 913 941 470



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	50 982 550	Не использовался	Не использовался	50 982 550
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	39 703 611	Не использовался	Не использовался	39 703 611
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	50 982 550	Не использовался	Не использовался	50 982 550
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	39 703 611	Не использовался	Не использовался	39 703 611
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	50 982 550	Не использовался	Не использовался	50 982 550
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	39 703 611	Не использовался	Не использовался	39 703 611
Итого:		467,4			272 058 483			272 058 483

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	21 664 440	Не использовался	Не использовался	21 664 440
Итого:					2 207 664 393			2 207 664 393

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	39 145 972
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605



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	39 145 972
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 164 038
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 145 972
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 851 349
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 097 605
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 664 440
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967



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	54 907 608
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	21 501 967
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 907 608
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	24 883 947
	Итого:	3303,1					1 913 941 470

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	50 982 550
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 982 550
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 703 611
	Итого:	467,4					272 058 483

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	21 664 440
	Итого:						2 207 664 393

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 207 664 393 (два миллиарда двести семь миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи триста девяносто три) рубля (НДС не облагается)

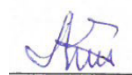


8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко



9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 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

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

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ №1



Использованные аналоги

flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseU...

Санкт-Петербург

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

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

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

38 322 072 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

42 580 080 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Итого
№ 958	24 этаж	Корпус 71	64.8 м²	39 266 856 Р
интернет-клиент Приветственный Скидка до 9% при рассрочке				
использованными платежами Рассрочка до:				
№ 916	21 этаж	Корпус 71	64.8 м²	39 091 896 Р
интернет-клиент Приветственный Скидка до 9% при рассрочке				
использованными платежами Рассрочка до:				
№ 861	17 этаж	Корпус 71	64.8 м²	38 753 640 Р
интернет-клиент Приветственный Скидка до 9% при рассрочке				
использованными платежами Рассрочка до:				
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	38 322 072 Р
интернет-клиент Приветственный Скидка до 9% при рассрочке				
использованными платежами Рассрочка до:				

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseU...

Санкт-Петербург

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

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

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

38 753 640 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

43 059 600 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Итого
№ 958	24 этаж	Корпус 71	64.8 м²	39 266 856 Р
интернет-клиент Приветственный Скидка до 9% при рассрочке				
2-х лет с фиксированными платежами Ра				
№ 916	21 этаж	Корпус 71	64.8 м²	39 091 896 Р
интернет-клиент Приветственный Скидка до 9% при рассрочке				
2-х лет с фиксированными платежами Ра				
№ 861	17 этаж	Корпус 71	64.8 м²	38 753 640 Р
интернет-клиент Приветственный Скидка до 9% при рассрочке				
2-х лет с фиксированными платежами Ра				
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	38 322 072 Р
интернет-клиент Приветственный Скидка до 9% при рассрочке				
2-х лет с фиксированными платежами Ра				

Планировка Расположение в комплексе



flats.legend-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU...

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

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

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 449	37 этаж	Корпус 7.3	89.9 м²	Приветственный бонус иногородним Скидка до 9% при рассрочке зми Рассрочка до 2-х лет с фиксированным платежом	54 047 880 Р
№ 410	34 этаж	Корпус 7.3	89.9 м²	Приветственный бонус иногородним Скидка до 9% при рассрочке зми Рассрочка до 2-х лет с фиксированным платежом	53 886 060 Р
№ 371	31 этаж	Корпус 7.3	89.9 м²	Приветственный бонус иногородним Скидка до 9% при рассрочке зми Рассрочка до 2-х лет с фиксированным платежом	53 724 240 Р
№ 332	28 этаж	Корпус 7.3	89.9 м²	Приветственный бонус иногородним Скидка до 9% при рассрочке зми Рассрочка до 2-х лет с фиксированным платежом	45 479 916 Р 53-505-783 Р
№ 280	24 этаж	Корпус 7.3	89.9 м²	Скидка 15% Приветственный бонус иногородним Скидка до 9% при рассрочке	45 108 539 Р 53-068-869 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legend-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU...

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-1

88.3 S
Площадь, м² Уровень комфорта

51 170 733 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

56 856 370 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 156	14 этаж	Корпус 7.3	89.9 м²	й бонус иногородним клиентам: Привет Скидка до 9% при рассрочке лет с фиксированными платежами: Расс	52 097 949 Р
№ 117	11 этаж	Корпус 7.3	88.3 м²	й бонус иногородним клиентам: Привет Скидка до 9% при рассрочке лет с фиксированными платежами: Расс	51 639 606 Р
№ 78	8 этаж	Корпус 7.3	88.3 м²	й бонус иногородним клиентам: Привет Скидка до 9% при рассрочке лет с фиксированными платежами: Расс	51 170 733 Р
№ 52	6 этаж	Корпус 7.3	88.3 м²	й бонус иногородним клиентам: Привет Скидка до 9% при рассрочке лет с фиксированными платежами: Расс	50 868 747 Р
№ 13	3 этаж	Корпус 7.3	88.3 м²	й бонус иногородним клиентам: Привет Скидка до 9% при рассрочке лет с фиксированными платежами: Расс	50 789 277 Р

Планировка Расположение в комплексе



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyiport/3-1?chooseHouseNumber=severnyiport&premiseU...

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа



3 спальни, тип 3-1

88.3 S
Площадь, м² Уровень комфорта

51 639 606 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

57 377 340 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

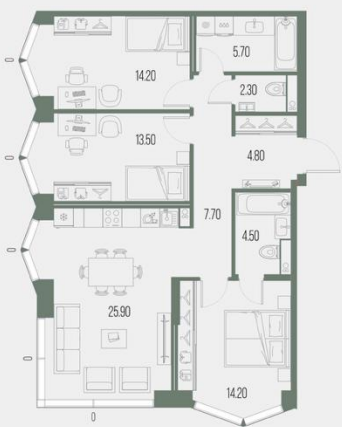
Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Бонус	Цена
№ 156	14 этаж	Корпус 7.3	89.9 м²	88.3 м²	инный бонус инновационным клиентам При Скидка до 9% при рассрочке > 2-х лет с фиксированными платежами	52 097 949 Р
№ 117	11 этаж	Корпус 7.3	88.3 м²	88.3 м²	инный бонус инновационным клиентам При Скидка до 9% при рассрочке > 2-х лет с фиксированными платежами	51 639 606 Р
№ 78	8 этаж	Корпус 7.3	88.3 м²	88.3 м²	инный бонус инновационным клиентам При Скидка до 9% при рассрочке > 2-х лет с фиксированными платежами	51 170 733 Р
№ 52	6 этаж	Корпус 7.3	88.3 м²	88.3 м²	инный бонус инновационным клиентам При Скидка до 9% при рассрочке > 2-х лет с фиксированными платежами	50 868 747 Р
№ 13	3 этаж	Корпус 7.3	88.3 м²	88.3 м²	инный бонус инновационным клиентам При Скидка до 9% при рассрочке > 2-х лет с фиксированными платежами	50 789 277 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyiport/3-2?chooseHouseNumber=severnyiport&premiseU...

15 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа



3 спальни, тип 3-2

92.8 M
Площадь, м² Уровень комфорта

58 063 104 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

64 514 560 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Бонус	Цена
№ 1091	34 этаж	Корпус 7.1	92.8 м²	92.8 м²	ин клиентам Приветственный бонус инно Скидка до 9% при рассрочке и платежах Рассрочка до 2-х лет с фикс	58 063 104 Р
№ 885	19 этаж	Корпус 7.1	92.5 м²	92.5 м²	ин клиентам Приветственный бонус инно Скидка до 9% при рассрочке и платежах Рассрочка до 2-х лет с фикс	47 509 943 Р

Терраса

LEGENDA жилищная недвижимость

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

Санкт-Петербург



flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU...

10 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

LEGENDA

жилая недвижимость

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

Студия, тип 0-1

Планировка

Планировка Расположение в комплексе

28.1
Площадь, м²

20 039 796 ₽
Цена при 100% оплате и ипотеке

22 266 440 ₽
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Ипотека со сниженной ставкой	Цена
№ 877	19 этаж	Корпус 71	28.1 м²	Ипотека со сниженной ставкой	20 039 796 ₽
№ 654	3 этаж	Корпус 71	28.7 м²	Ипотека со сниженной ставкой	18 966 969 ₽

flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseU...

30 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

LEGENDA

жилая недвижимость

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

2 спальни, тип 2-1

Планировка

Планировка Расположение в комплексе

59.1 XS
Площадь, м² Уровень комфорта

35 908 569 ₽
Цена при 100% оплате и ипотеке

39 898 410 ₽
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Ипотека со сниженной ставкой	Цена
№ 1083	33 этаж	Корпус 71	59.1 м²	Ипотека со сниженной ставкой	35 908 569 ₽
№ 999	27 этаж	Корпус 71	59.1 м²	Ипотека со сниженной ставкой	35 451 135 ₽
№ 901	20 этаж	Корпус 71	59.1 м²	Ипотека со сниженной ставкой	35 286 246 ₽
№ 887	19 этаж	Корпус 71	59.1 м²	Ипотека со сниженной ставкой	29 961 661 ₽
№ 860	17 этаж	Корпус 71	59.1 м²	Ипотека со сниженной ставкой	35 179 866 ₽



flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/2-1?chooseHouseNumber=severnyport&premiseU...

Автоп... Начал... Начал... Прода... Сумм... 1 - Вхо... Плани... Плани... Плани... Леген... Плани... Планировка «Тип 2... Плани...

Секст-Петербург

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

2 спальни, тип 2-1

59.1 XS
Площадь, м² Уровень комфорта
35 451 135 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке
39 390 150 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке
Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 1083
33 этаж
Корпус 71
59.1 м²
и клиентом Приветственный бонус инот
Скидка до 9% при рассрочке
и платежани Рассрочка до 2-х лет с фикс

35 908 569 Р

№ 999
27 этаж
Корпус 71
59.1 м²
и клиентом Приветственный бонус инот
Скидка до 9% при рассрочке
и платежани Рассрочка до 2-х лет с фикс

35 451 135 Р

№ 901
20 этаж
Корпус 71
59.1 м²
и клиентом Приветственный бонус инот
Скидка до 9% при рассрочке
и платежани Рассрочка до 2-х лет с фикс

35 286 246 Р

№ 887
19 этаж
Корпус 71
59.1 м²
и клиентом Приветственный бонус инот
Скидка до 9% при рассрочке
и платежани Рассрочка до 2-х лет с фикс

29 961 661 Р
35-249-013 Р

№ 860
17 этаж
Корпус 71
59.1 м²
и клиентом Приветственный бонус инот
Скидка до 9% при рассрочке
и платежани Рассрочка до 2-х лет с фикс

35 179 866 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/2-7?chooseHouseNumber=severnyport&premiseU...

Автоп... Начал... Начал... Прода... Сумм... 1 - Вхо... Плани... Плани... Плани... Леген... Плани... Планировка «Тип 2... Плани...

Секст-Петербург

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

2 спальни, тип 2-7

69.1 M
Площадь, м² Уровень комфорта
44 248 185 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке
49 164 650 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке
Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 1168
18 этаж
Корпус 72
69.1 м²
ый бонус иногородним клиентам Приве
Скидка до 9% при рассрочке
-х лет с фиксированными платежани Рас

44 248 185 Р

№ 1152
14 этаж
Корпус 72
69.1 м²
ый бонус иногородним клиентам Приве
Скидка до 9% при рассрочке
-х лет с фиксированными платежани Рас

42 674 778 Р

Планировка Расположение в комплексе



flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseU...

Автоп... Начал... Начал... Прода... Сумм... 1-Вхо... Плани... Плани... Плани... Леген... Плани... Планировка «Тип 2... Плани...

Секст-Петербург

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

4 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Планировка

Расположение в комплексе

2 спальни, тип 2-1

59.1 XS
Площадь, м² Уровень комфорта
35 286 246 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

39 206 940 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Бонус	Скидка	Цена
№ 1083	33 этаж	Корпус 71	59.1 м²	ванный бонус инородным клиентам	Скидка до 9% при рассрочке до 2-х лет с фиксированными платежами	35 908 569 Р
№ 999	27 этаж	Корпус 71	59.1 м²	ванный бонус инородным клиентам	Скидка до 9% при рассрочке до 2-х лет с фиксированными платежами	35 451 135 Р
№ 901	20 этаж	Корпус 71	59.1 м²	ванный бонус инородным клиентам	Скидка до 9% при рассрочке до 2-х лет с фиксированными платежами	35 286 246 Р
№ 887	19 этаж	Корпус 71	59.1 м²	ванный бонус инородным клиентам	Скидка до 9% при рассрочке до 2-х лет с фиксированными платежами	29 961 661 Р 35 249 013 Р
№ 860	17 этаж	Корпус 71	59.1 м²	ванный бонус инородным клиентам	Скидка до 9% при рассрочке до 2-х лет с фиксированными платежами	35 179 866 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/1-1?chooseHouseNumber=severniiport&premiseU...

Автоп... Начал... Начал... Прода... Сумм... 1-Вхо... Плани... Плани... Плани... Леген... Плани... Планировка «Тип 1-...

Секст-Петербург

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 561-01-67

17 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Планировка

Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-11

Мастер-спальня

47.8 M
Площадь, м² Уровень комфорта
27 778 014 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

30 864 460 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Бонус	Скидка	Цена
№ 875	19 этаж	Корпус 71	47.8 м²	ванный бонус инородным клиентам	Скидка до 9% при рассрочке до 2-х лет с фиксированными платежами	27 778 014 Р
№ 736	9 этаж	Корпус 71	47.8 м²	ванный бонус инородным клиентам	Скидка до 9% при рассрочке до 2-х лет с фиксированными платежами	27 248 868 Р



4.4. Стороны договорились, что оплата отдельным лицам, курии и другим помещениям может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной неравномерности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (а не являются нарушением требований) к качеству квартиры и считаются приемлемыми размеров квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. При существенном нарушении требований к качеству квартиры поименные ПИБ от проектной площади квартиры более предельно, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора:

- отклонения площади квартиры по результатам осмотра ПИБ от проектной площади квартиры более предельно, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора;
- непригодность квартиры в целом либо какой-либо ее комнаты для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещений жилых помещений, жилого помещения непригодными для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г.», иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на продление требований в связи с неизбежным качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи дома/квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав переданной/Долюшки квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если доказано, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или (его) частей, нарушения требований технических регламентов, производственных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его изготовления, в том числе прописанных в выданных Застройщиком предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие неизбежного его ремонта, произведенного самим Долюшкой или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственности за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Долюшка в течение гарантийного срока меняла место прокладки стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, назначенными Застройщиком, изменяла указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производила изменения в системе электроснабжения помещений, в т.ч. меняла место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Долюшке (и ее собственности) выделенная инвестиционными или Фондами, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, Стороны составляют акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков). Долюшка имеет право требовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок после дня, указанный в акте осмотра Договора;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Долюшкой расходов по устранению недостатков квартиры.

8. ДОЛГОВЫЙ ВВОД

5.1. Общий размер долгового ввода, подлежащего внесению Долюшкой Застройщику (сним Договора), составляет 1 183 167 127 (Один миллиард сто девяносто три миллиона сто шестьдесят четыре тысячи сто двадцать семь) рублей 50 копеек.

5.1.1. Размер долгового ввода каждого объекта долевого строительства составляет:

№ п/п	Установленный номер (индекс)	Но счета	Площадь, кв.м.	Цена квартиры по Договору, руб.	Стоимость 1 кв. м. площади квартиры
1	753	Корпус 7.1	69,4	23 815 998	343 170
2	754	Корпус 7.1	92,3	33 456 904	362 480
3	761	Корпус 7.1	69,3	23 816 053,8	343 666
4	766	Корпус 7.1	28,8	11 001 465,6	385 537
5	767	Корпус 7.1	69,4	23 945 082	345 030
6	768	Корпус 7.1	92,3	33 626 736	364 320
7	775	Корпус 7.1	69,3	23 845 060,4	345 528
8	781	Корпус 7.1	69,4	24 074 166	346 890
9	782	Корпус 7.1	92,3	33 796 569	366 160
10	789	Корпус 7.1	69,3	24 074 196,3	347 391
11	794	Корпус 7.1	38,8	11 210 227,2	389 244
12	795	Корпус 7.1	69,4	24 203 250	348 750
13	796	Корпус 7.1	92,3	33 966 400	368 000
14	821	Корпус 7.1	28,8	11 134 232,2	386 610
15	822	Корпус 7.1	28,8	11 316 988,8	392 951
16	824	Корпус 7.1	92,3	34 306 064	371 680
17	683	Корпус 7.1	69,4	23 170 578	333 870
18	691	Корпус 7.1	69,3	23 170 593,6	334 152
19	697	Корпус 7.1	69,4	23 299 662	335 739
20	705	Корпус 7.1	69,3	23 299 699,5	336 215

5.3. Долюшка обязана уплатить цену Договора участия в долевом строительстве в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора и в размере, который установлен Договором участия в долевом строительстве (индивидуальным договором), а также в размере, который установлен Договором участия в долевом строительстве с указанием сведений о новом банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона) на, на любой случай до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Обязанность Долюшки по уплате обязательного вклада Долюшкой считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет застройщика.

5.4. Если после проведения обмера квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий, террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п. 5.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, а для многоквартирных квартир Стороны производят перемер по Договору. Долюшка доплачивает Застройщику (Застройщик вычитывает Долюшке) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п. 5.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмера ПИБ. В целях осуществления перемера Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере, указанном в таблице п. 5.1.1. настоящего Договора. Указанная стоимость 1 кв. м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Долюшка не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком копии долевой доли в отношении долгового ввода. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Долюшке по Акту приема-передачи до полной оплаты долгового ввода, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушителем срока передачи квартиры, указанного в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата долговой доли вносится Долюшкой после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры, Застройщик имеет право отсрочки Долюшке квартиры (т.е. задержать о готовности квартиры к передаче с указанием времени момента передачи) Долюшке, пока не будет осуществлена оплата в полном объеме. Долюшка обязана оплатить Долюшкой последний части долгового ввода.

5.6. Долговой ввод с строительство Объекта, установленный в 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета по правилам пункта 5.4. настоящего Договора (или заключенных Сторонами Дополнительных соглашений к настоящему Договору).

6. ОБЯЗАННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долгового ввода либо его части ООО «Тинкофф Капитал» уплатит Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства. Обязанность ООО «Тинкофф Капитал» по уплате указанного неустойки наступает не ранее прекращения Застройщиком соответствующего требования о ее выполнении.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Долюшкой обязательств, предусмотренных в 2.2.2, 2.2.3, 2.2.6. настоящего Договора, ООО «Тинкофф Капитал» уплатит Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долгового ввода за каждый день просрочки. Обязанность ООО «Тинкофф Капитал» по уплате указанного неустойки наступает не ранее прекращения Застройщиком соответствующего требования о ее выполнении.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Долюшке квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплатит Долюшке неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долгового ввода за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанного неустойки наступает не ранее прекращения Долюшкой соответствующего требования о ее выполнении.

6.4. Застройщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Долюшке, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несогласия Долюшкой со сроком приема, установленных пунктом 3.3. настоящего Договора.

Застройщик не несет установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Долюшке, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несогласия Долюшкой с установленным сроком передачи квартиры поимой суммой долгового ввода, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче квартиры в срок, установленный пунктом 3.5. настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за нарушение срока передачи квартиры Долюшке, если Долюшка, если это впоследствии внесло существенный вклад или обстоятельство, влияющее на исполнение обязательств по настоящему Договору, если это впоследствии внесло существенный вклад или обстоятельство, влияющее на исполнение обязательств по настоящему Договору, в результате событий непреодолимого характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, Стороны, для которой произошло наступление этих событий, доказав неизбежность наступления другого Стороны. При отсутствии своевременного уведомления Стороны об этих обстоятельствах, другая Сторона будет считаться не исполнившей или неисполняющей свои обязательства.

6.6. Любые материальные санкции (претензии) об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пени, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Долюшкой своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал», отвечающему Обществом с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут осуществляться за счет имущества Фонда.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут договором по взаимному согласию Сторон в любой момент действия настоящего Договора. Стороны, по инициативе которой расторгается Договор, представляют другой Стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой Стороны заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Долюшка в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

21	710	Корпус 7.1	28,8	10 889 942,4	378 123
22	711	Корпус 7.1	69,4	23 428 746	337 590
23	712	Корпус 7.1	92,3	32 947 408	356 960
24	719	Корпус 7.1	69,3	23 428 805,4	338 076
25	726	Корпус 7.1	69,3	33 117 240	358 800
26	733	Корпус 7.1	92,3	23 557 812	339 940
27	738	Корпус 7.1	28,8	10 996 704	381 830
28	739	Корпус 7.1	69,4	23 686 914	341 310
29	740	Корпус 7.1	92,3	33 287 072	366 640
30	747	Корпус 7.1	69,3	23 686 947,9	341 803
31	96	Корпус 7.3	35,7	13 745 214	385 020
32	99	Корпус 7.3	96,4	34 025 192	353 280
33	109	Корпус 7.3	35,7	13 811 616	386 880
34	112	Корпус 7.3	96,4	34 233 566	355 120
35	113	Корпус 7.3	42,2	15 513 901,6	367 628
36	122	Корпус 7.3	35,7	13 878 018	388 740
37	135	Корпус 7.3	35,7	13 944 420	390 600
38	161	Корпус 7.3	36	14 195 520	394 320
39	174	Корпус 7.3	36	14 229 000	395 250
40	187	Корпус 7.3	36	14 262 480	396 180
41	200	Корпус 7.3	36	14 295 960	397 110
42	213	Корпус 7.3	36	14 329 440	398 040
43	233	Корпус 7.3	36	14 396 400	399 900
44	246	Корпус 7.3	36	14 429 880	400 830
45	272	Корпус 7.3	36	14 496 840	402 690
46	285	Корпус 7.3	36	14 530 320	403 620
47	289	Корпус 7.3	36	14 563 800	404 550
48	311	Корпус 7.3	36	14 597 280	405 480
49	317	Корпус 7.3	35,7	13 546 008	379 440
50	60	Корпус 7.3	96,4	33 524 064	347 760
51	61	Корпус 7.3	42,2	15 204 068	360 294
52	73	Корпус 7.3	96,4	33 701 440	349 600
53	83	Корпус 7.3	35,7	13 678 812	383 160
54	84	Корпус 7.3	96,4	33 878 816	351 440
55	87	Корпус 7.3	42,2	15 359 154,2	363 961

5.2. Внесение долгового ввода осуществляется Долюшкой в следующем порядке:

5.2.1. К моменту подписания настоящего Договора Долюшка обязана аккредитовать счет эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер счета эскроу Застройщику для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

5.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить кредитный договор на счет эскроу с Эскроу-агентом и Застройщиком для целей исполнения Сторонами настоящего Договора в соответствии с условиями.

Депозитом по счету эскроу будет являться Долюшка.

Безвозвратным по счету эскроу будет являться Застройщик.

Депозитная сумма равна цене Договора.

Срок уплаты депозита: по истечении.

С целью материализации регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долгового ввода на счет эскроу Застройщик выписывает Эскроу-агенту на адрес электронной почты, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, в электронном виде, удостоверяющем документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащим сведения о государственной регистрации Договора.

В целях подтверждения возможности внесения депозитной суммы на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты Эскроу, Zhenyabak@zhenyabak.ru – одностороннему порядку взыскания депозита на одностороннюю депозитную сумму, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащим сведения о государственной регистрации Договора;

либо

– настоящим Договор в виде электронного документа, удостоверяющего документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащим сведения о государственной регистрации Договора.

– исполнение Застройщиком обязательств по передаче квартиры в срок, указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4, 3.5, 3.6, 5.5. Договора;

– неисполнение Застройщиком обязательств по передаче квартиры в срок, указанный в п. 4.7. настоящего Договора;

– осуществление нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;

– иные, предусмотренные законом, случаи.

В случае, если Застройщик по истечении срока исполнения своих обязательств перед Долюшкой не соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Долюшка не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора по вине Застройщика.

7.3. По истечении срока исполнения Договора Долюшка имеет право расторгнуть в одностороннем порядке в следующих случаях:

- прекращение или приостановление строительства (сдачи) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира, подлежащая вводу, не будет передана Долюшке;

– существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в том числе применения допустимого изменения общей площади квартиры, установленного в п. 4.3. настоящего Договора;

– изменения намерения объекта имущества и (или) некачественный, входящий в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующих случаях:

7.4.1. неисполнение Долюшкой обязательств по уплате долгового ввода, предусмотренного п. 5.1., т.е. одностороннему порядку взыскания депозита на одностороннюю депозитную сумму, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащим сведения о государственной регистрации Договора;

7.4.2. отказ Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Долюшкой, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Долюшкой по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4.1. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Долюшке уведомления о необходимости исполнения обязательств по уплате долгового ввода и последствии неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Долюшкой вышеуказанного уведомления, либо если оператор почтовой связи заказным письмом-уведомлением возмещен с сообщением об отказе Долюшкой от его получения, или в связи с отсутствием Долюшкой по указанному в Договоре почтовому адресу или истечения срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.155 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уведомлений (выписки ссчетов) о погашении суммы государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Долюшке либо перечисляются на его счет. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депозита, на который перечисляются денежные средства в случае погашения банковского уведомления Долюшкой об их выдаче либо переводе при прекращении договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.155 214-ФЗ.

7.7. В случае расторжения Договора Долюшка не имеет права требовать от Застройщика передачи ему квартиры.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, посредством системы электронной регистрации, при условии выдачи Долюшкой соответствующей доверенности представителю Застройщика или лицу, выдана электронная цифровая подпись (ЭЦП).

Если Долюшка не представляет Застройщику такую доверенность и/или не подтверждает согласие на проведение электронной регистрации путем подписания необходимого комплекта документов, направляемого в регистрирующий орган, ЭЦП в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не представляет действий по оформлению акта государственной регистрации, либо в указанный срок не предоставляет документов, подтверждающих совершение указанных действий, обязательств Сторон, связанных с государственной регистрацией Договора, считается, что возникшим и настоящим Договором считается неисполненным, и Застройщик вправе будет заключить (и расторгнуть) инвестиционный договор на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в любой третий раз.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Долюшка вправе, если согласен Застройщику:

- на оформление новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе в результате его раздела, выдела, переименования, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для установления на кадастровый учет в государственной регистрации прав собственности на вновь образованные земельные участки, а также на установление иных характеристик земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

– на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных инженерных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроснабжения (как всех, так и отдельных инженерных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативного-диспетчерского управления в электросети и объекты электрической энергии, в том числе все или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в целях передачи земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, а государственной/муниципальной собственности (вместе с объектами инженерно-технического обеспечения, объектами электроснабжения, объектами электроснабжения/объектами электроснабжения/объектами электроснабжения), в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс

Передан Центр Диадок 25.06.2026 16:50 GMT+03:00;

9f33de97-384b-438e-8470-b0564936102e

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

Страница 10 из 24

соответствующим специализированным организациям, а также на оформление землепользователями - правообладателями объектов недвижимости - земельных участков, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранных зон, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

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

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

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для подачи на письменные претензии Долящика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. В случае несогласия с выражением Долящиком претензий 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 отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае, уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязан указать в Договоре эти адреса в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Долящик дает свое согласие и соглашается с Ф3 № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Условия обработки персональных данных содержатся в соответствующем Приложении к настоящему Договору.

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 – Характеристика передаваемой квартиры

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

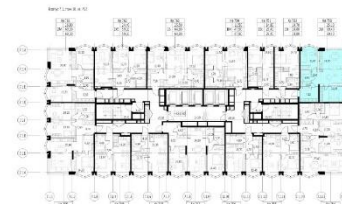
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»
129026, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9, стр. 2, пом. V, этаж 2, ИНН 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ, ЦАО СРБ/РАХК, к/сч 30101810500000000453, БИК: 044030653.

Долящик: ООО «Тинкофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинкофф Квадратные метры»,
ОСРН 119774658018, ИНН 774304330, КПП 774301001, адрес места нахождения / почтовый адрес для получения корреспонденции: 125112, г. Москва, Толстопляновское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19 пом. 1901Б, р/сч 40701810700000001817 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.panczarev@tincoff.ru, welcome@tincoffcapital.ru, s.a.mikhailov@tincoff.ru.

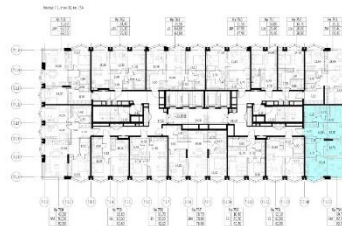
Приложение № 1
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



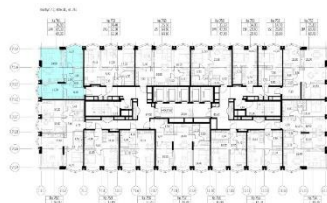
№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



9

10

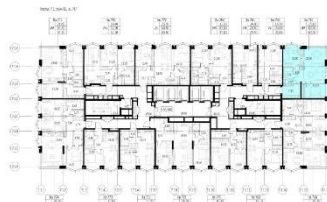
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

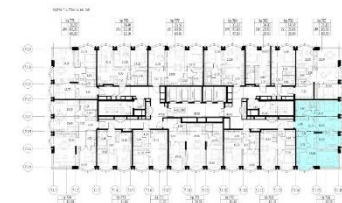


№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

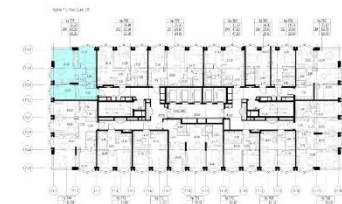


11

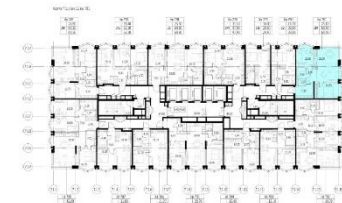
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



12



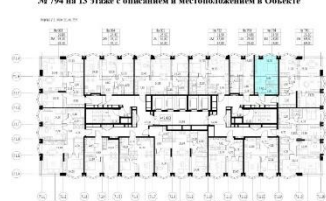
№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

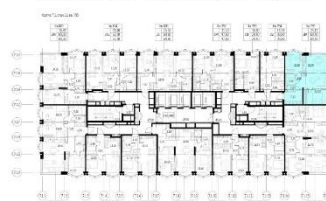


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

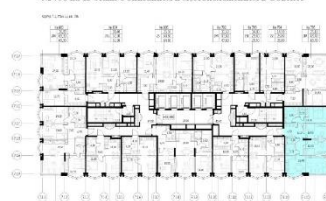


13

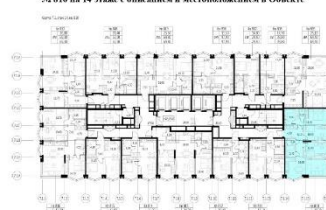
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте



14

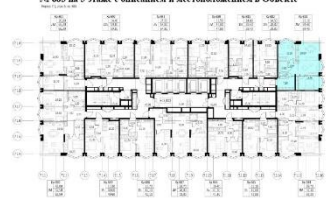
№ 822 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 824 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 683 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



15

№ 691 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 697 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте

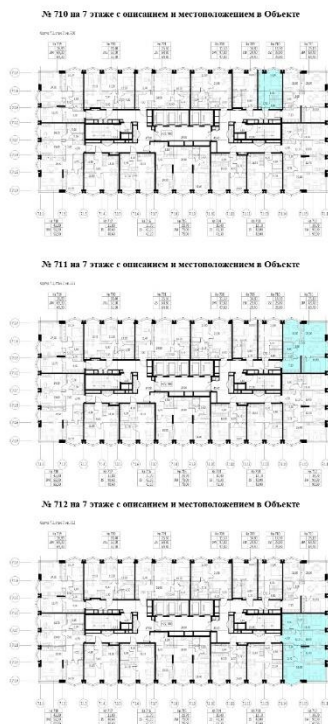


№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте

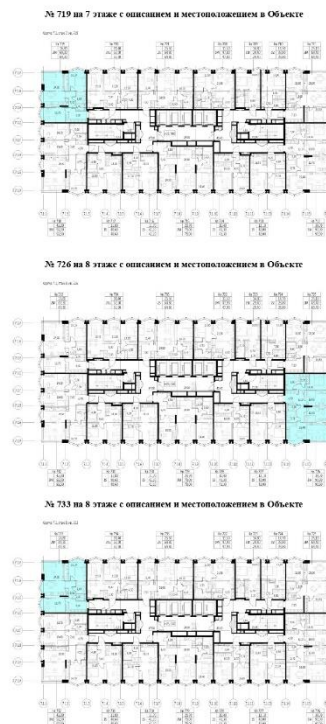


16

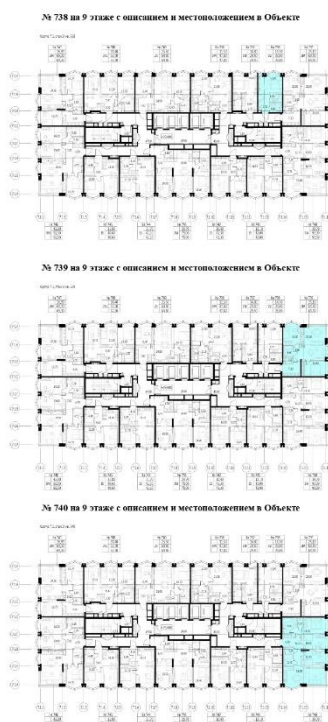




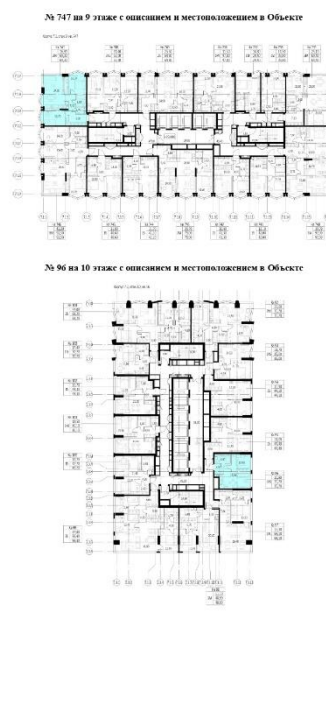
17



18



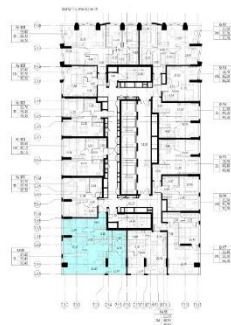
19



20



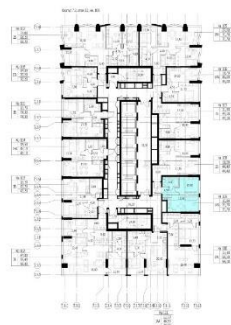
№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



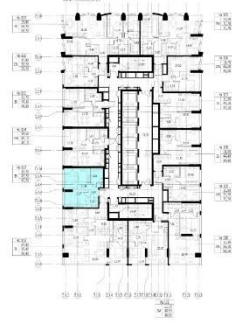
№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



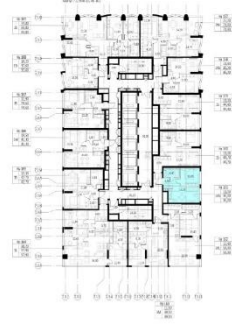
21

22

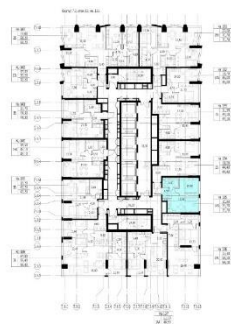
№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



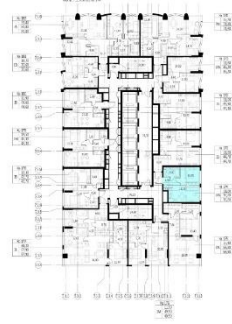
№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



23

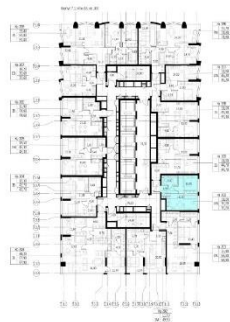
24



№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте



25

№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



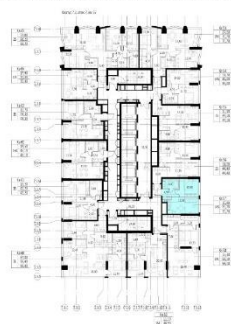
28



№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

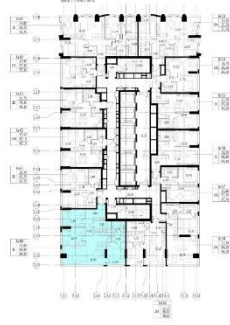


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

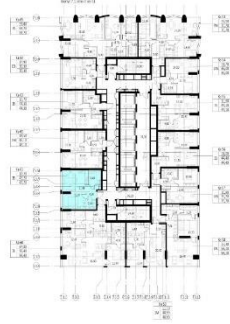


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

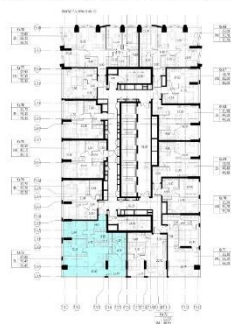


№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

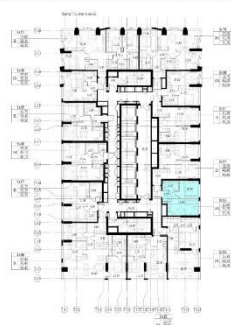


30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

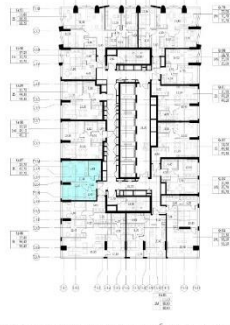


31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



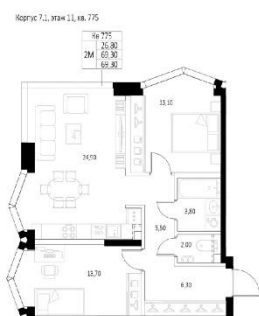
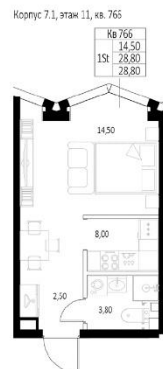
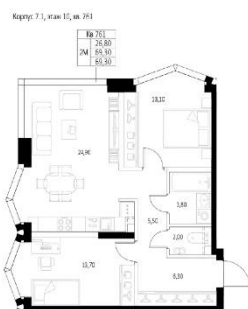
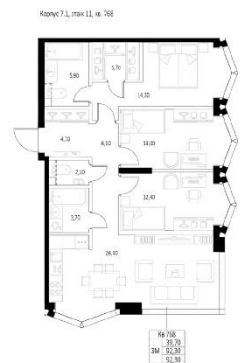
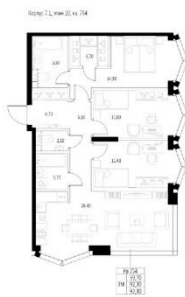
32

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



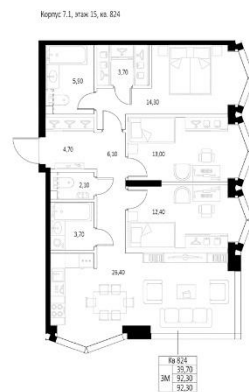
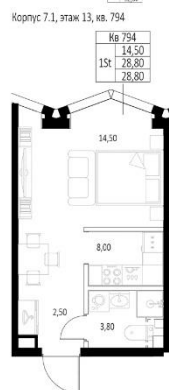
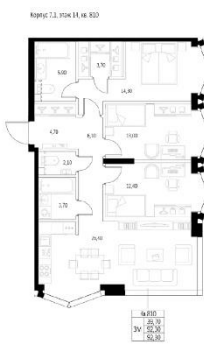
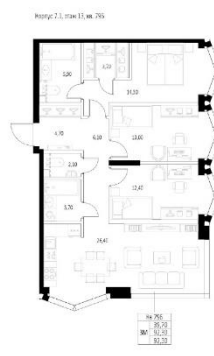
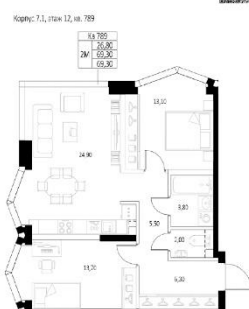
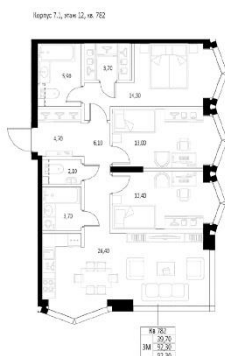
Приложение № 2
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальный План квартиры*



33

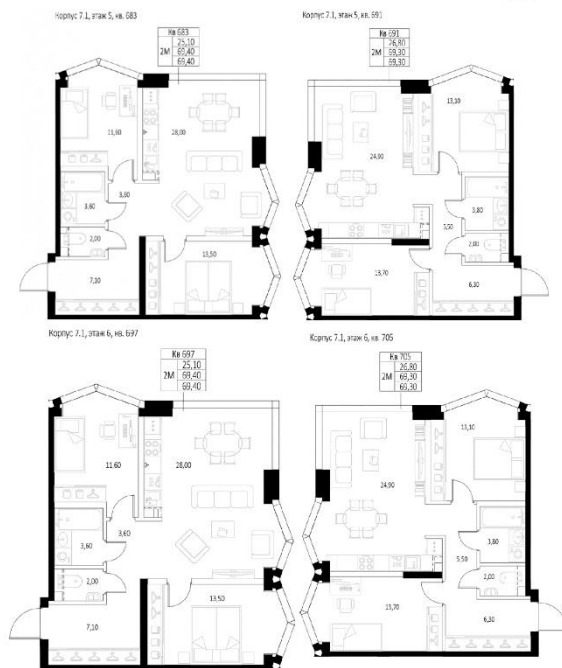
34



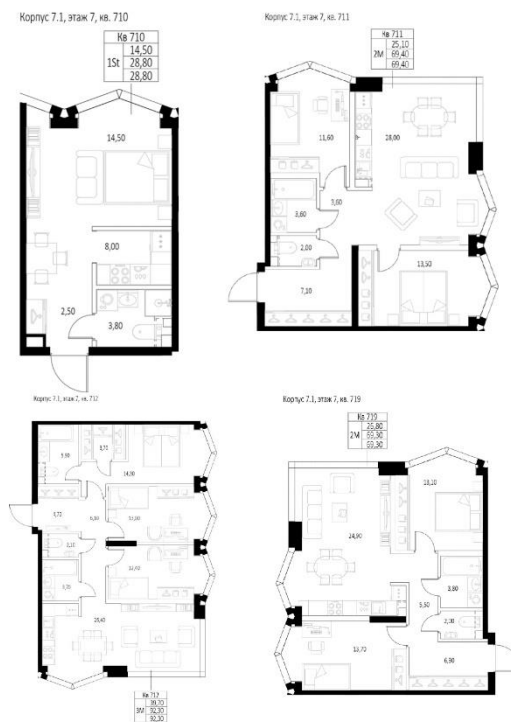
35

36

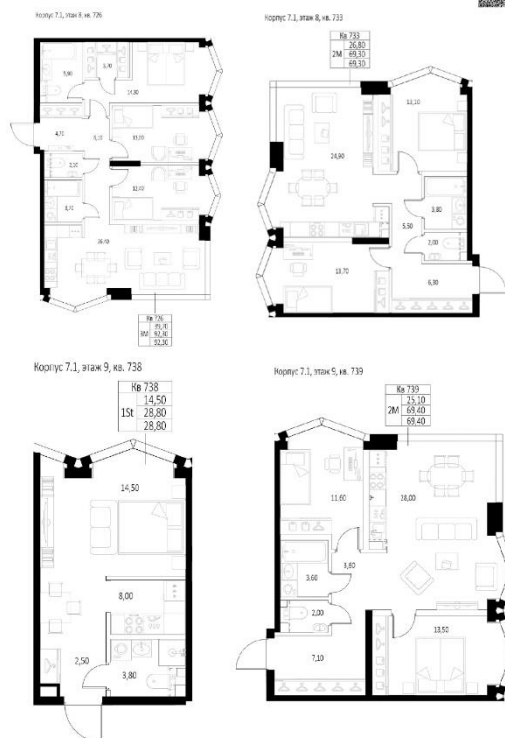




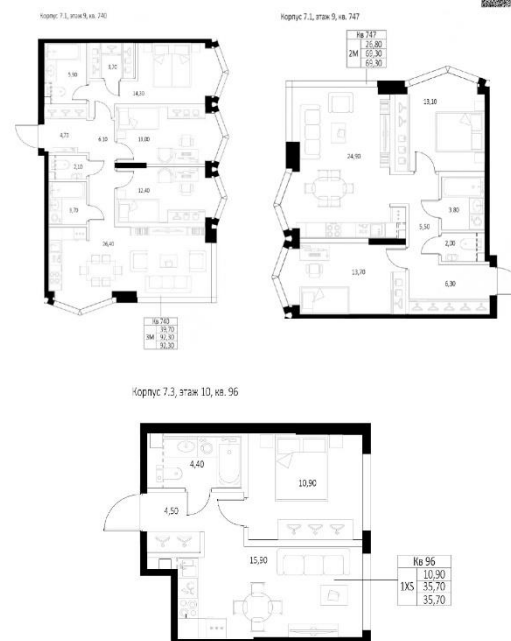
37



38



39



40





Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135



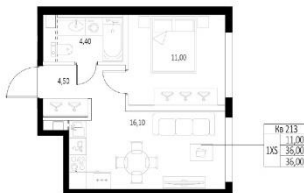
Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174



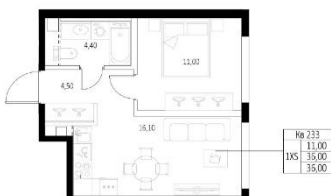
Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187



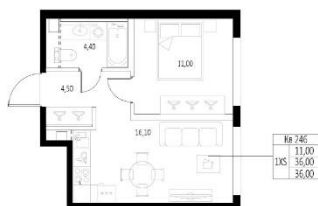
Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213



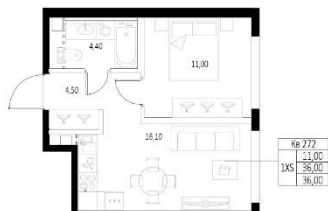
Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233



Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



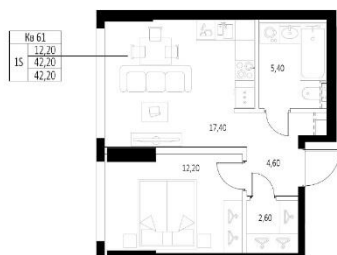
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



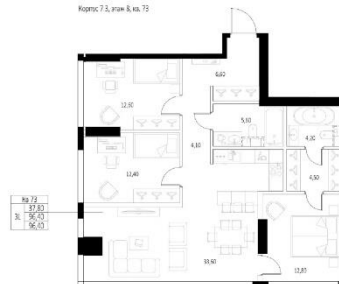
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



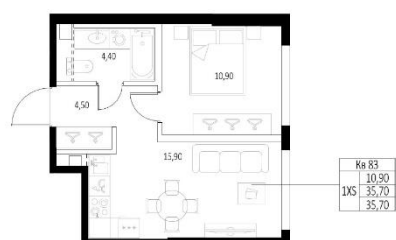
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61

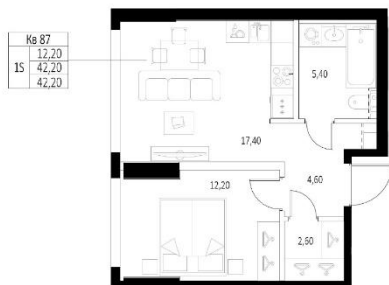


Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83





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

49

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

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

1. **Общие характеристики Объекта:**
 - 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс с ветровентиляционными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПЖТЗ);
 - 1.2. Назначение Объекта - жилье;
 - 1.3. Общая площадь дома - корпусы 7.1 - 35.301, 53 км. корпус 7.2 - 55 862,63 км.;
 - 1.4. Количество этажей - корпусы 7.1 - 36; корпусы 7.3 - 60;
 - 1.5. Материал наружных ограждений - монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности - А+;
 - 1.7. Сейсмостойкость - 5 и менее баллов;
 - 1.8. В соответствии с п. 2 ст. 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, а именно к объектам Объекта префектурного уровня по его классификации, являющегося основанием для его внесения в уникальные объекты;
 - 1.9. Отличительная черта объекта (отсутствие стандарт) - высокая сейсмическая прочность;
 - 1.10. Особенности строительства: отклонения - отнесение к объектам префектурного уровня;
 - 1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту монолитный железобетон, несущие стены по проекту: стеновой бетонный камень с несущими шпальтами монолитный железобетон;
 - 1.12. Отделочные материалы перегородок: нежилые помещения - отделка помещений в типовых строительных типах на металлическом каркасе с облицовками монолитнобетонными панелями из гипсоватита;
 - 1.13. Перегородки между жилыми и коммунально-бытовыми сборы из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с облицовками монолитнобетонными панелями из гипсоватита;
 - 1.14. Потолки - стальные с монолитнобетонными перегородками по проекту в соответствии с вариантами комплексов с гидроизоляцией;
 - 1.15. Водонапорная - металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

- [illegible]

50

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

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

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

51

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

**СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

Гражданин Российской Федерации Михайлов Сергей Александрович,
(ФИО полностью)

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

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

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

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

Информационная деятельность Оператора требует привлечения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предлагающих услуги по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, анализе данных и другим смежным вопросам. Присутствие указанных лиц, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечивать конфиденциальность и принимать все необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. При этом никто из указанных выше лиц не вправе осуществлять обработку персональных данных каких-либо образом, противоречащую указанным в соответствующих документах Оператора. В частности, я даю согласие, что Оператор может применять к обработке персональных данных следующие третьи лица: ООО «Ютатт Солосинко», ООО «Самсунг», ООО «Жайрайт», ООО «СХЕМА ТЕХНИКА», ООО «Милл», ООО «Смартвис».

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

Настоящее Соглашение действует до момента его отзыва.

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

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



ДОГОВОР № ДУ/06-СРП-04/24
участия в долевом строительстве

Москва

«11» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» («СВЕРНЫЙ ПОРТ» № ИНН 77/01/0100, ОГРН 117700010043823, дата государственной регистрации 01.03.2017 года, наименование зарегистрированного органа: Московская инспекция Федеральной службы № 46 по г. Москве, адрес: Московская область, 125026, г. Москва, пер. Грешинский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, нежилое здание «Застройщик», в лице Сидорова Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности, удостоверяющей полномочия нотариального органа Санкт-Петербурга Лейтманов Евгений Владимирович, дат декабря 2023 года, на бланке № АН-058440, зарегистрированной в реестре на № 78/18-078-2023-13-023, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Глобалфф Капитал» («ГЛОБАЛФФ КАПИТАЛ» (далее – «Глобалфф»), ОГРН 117700010043844, дата государственной регистрации 03.03.2015 в реестре неактивных юридических лиц (далее – «Глобалфф»), ОГРН 117700010043844, в лице Михаила Сергеева Александровича, действующего на основании доверенности от 21.08.2022, удостоверяющей полномочия нотариального органа Санкт-Петербурга Лейтманов Евгений Владимирович, дат декабря 2023 года, на бланке № АН-058440, зарегистрированной в реестре на № 77/20-077-2022-4-399, являющемуся также «Долящим», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о строительстве, владении, его Страница 1

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многоквартирный жилой комплекс с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ № 7), на земельном участке площадью 17 607 кв.м., по адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер(ы): 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845 (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Долящику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, и Долящик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой налог (далее – «Долг») и принять квартиру по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Долящиком обязанности по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Долящику передается для оформления права собственности нежилое здание в указанном Объекте, состоящее из следующих элементов: – квартира с одной спальней (нежилая квартира), площадью подлежащая передаче в размере 16 кв.м., встроенно-пристроенная квартира, площадью 28 кв.м., встроенно-пристроенная квартира, площадью 32 кв.м., ванная – жилая. План квартиры, включающий ее описание и несоответствие в Объекте, прилагаются в Приложении № 1 к Договору, действующий план квартиры в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Если в течение указанного в настоящем пункте периода плановая квартира передается как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь нежилого встроенного помещения), то площадь нежилого помещения, лоджий и террас, и площадь здания «жилая квартира». Указанные в настоящем пункте площади являются фактическими и подлежат уточнению на основании обмера Проектно-инженерным бюро (далее – «ПИБ»).

1.4. Право собственности Долящика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости (далее по тексту – «регистрационный орган»), при предъявлении Долящиком на регистрацию требуемых действующих законодательством документов.

1.5. Квартира передается Долящику в соответствии с и в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

1.6. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующего документа:

– Разрешение на строительство № 77-09-021420-2024 от 13.03.2024 г., выданное Комитетом государственного строительства г. Москвы (Мгостройкомитет).

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3823 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произошла 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3823-77/05/1/2022-11;

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3824 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произошла 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3824-77/05/1/2022-11;

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3844 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произошла 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3844-77/05/1/2022-11;

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3845 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произошла 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3845-77/05/1/2022-11;

– Проектная декларация Объекта № 77-000302 от 14.03.2023 г., соответствующая требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенная на сайте www.fond.ru.

1.7. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.8. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.9. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.10. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.11. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.12. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.13. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.14. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.15. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.16. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.17. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.18. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.19. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.20. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.21. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.22. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.23. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.24. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.25. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.26. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.27. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.28. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.29. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.30. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.31. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.32. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.33. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.34. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.35. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.36. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.37. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.38. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.39. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

Долевая сумма – размер денежного вклада Долящика, согласованного Сторонами в пункте 5.1 Договора, являющегося Долящиком на Счет эскроу, в размере, порядке и срок, предусмотренные разделом 5 Договора.

Бенефициар – в соответствии с положениями 214-ФЗ является Застройщик.

Счет эскроу – специальный банковский счет, открытый в соответствии с настоящим Договором на Счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, зачисляемому для учета и блокирования денежных средств, поступающих Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Долящика в счет уплаты цены настоящего Договора, и в целях перечисления бенефициару, в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

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

Сторонником является: ТАО Сбербанк
ИНН 77/07033893, ОГРН 1027700132195
Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru
Телефон: 8-800-707-00-70

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, налицо в силу закона на представителей для строительства земельного участка и строительства на этом участке многоквартирного дома на основании ч. 1 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Долящика не устанавливается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

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

2.1.2. По требованию Долящика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Долящику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документацией, техническими регламентами.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, вернуть Долящику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

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

2.1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на квартиру не обременены, в том числе ипотекой, в судебных разбирательствах не состоит.

2.2. Долящик обязуется:

2.2.1. Внести долевой налог в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приема квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщиком, осуществить оплату квартиры с использованием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Застройщик вправе передать квартиру Долящику лично, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом передача-принятие квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в разделе 3 настоящего Договора. При уклонении Долящика от такой передачи, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Если все указанные риски, связанные с доставкой или переездом квартиры, являются в ней отсутствием (в том числе, например, уклонения от подписания Акта осмотра, уклонения от подписания Акта приема-передачи квартиры либо с момента подписания Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора).

2.2.6. Если все риски по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплате коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи квартиры, либо с момента подписания Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, не являются отклонением от фактического наличия указанных рисков.

2.2.7. Долящик не вправе проводить работы по замене квартиры или установке инженерного оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владельцем помещений в доме Фонд на квартиру не допускается работы по замене или ремонту техники квартиры.

В случае совершения владельцем помещений квартиры Застройщик имеет право ограничить Долящику свободный доступ в квартиру, установить необходимые входные двери и замки, а также за счет Долящика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Своевольные изменения: Долящиком отклонения и вносимые изменения в квартиру являются нарушением. Долящик несет ответственность по законодательству Застройщику или третьим лицам убытков, причиненных самостоятельной перепланировкой или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Если при подписании Акта приема-передачи, путем выдачи соответствующего документа, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.2.9. Проектная декларация, содержащая сведения о состоянии права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Уступка Долящиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке

2.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Долящику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований к качеству квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать предельно допустимых значений, установленных Сторонами. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонения площади квартиры по результатам обмера ПИБ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

2.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.5. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.6. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.7. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.8. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.9. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.10. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.11. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.12. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.13. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.14. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.15. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.16. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.17. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.18. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.19. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.20. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.21. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.22. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.23. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.24. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.25. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.26. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.27. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.28. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

2.29. При подписании Акта приема-передачи, Долящик предоставляет документы на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и имеет расходы на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.30. Стороны признают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения которых площадь квартиры не уменьшается. Такие отклонения являются допустимыми, если они не превышают значений, установленных настоящим Договором, и не являются существенными изменениями размера помещений квартиры при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.





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

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



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

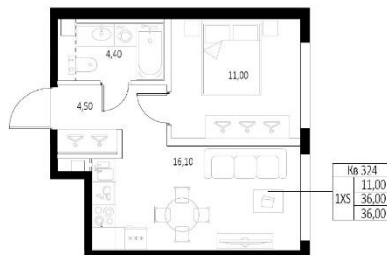
9



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

Детальный план квартиры*
№ 324 на 28 этаже Корпуса 7.3

Корпус 7.3, этаж 28, кв. 324



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

10



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

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

1. Общие характеристики Объекта:
 - 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ 7);
 - 1.2. Назначение Объекта - жилое;
 - 1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1 - 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3 - 55 862,30 кв.м.;
 - 1.4. Количество этажей - корпус 7.1 - 36; корпус 7.3 - 60;
 - 1.5. Материал изготовления перекрытий - монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности - А;
 - 1.7. Свободности - 5 и более баллов;
 - 1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам.
 - 1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - фасадной витражной фасад.
 - 1.10. Опас - внутренняя витражная остекление с применением мультифункционального стекла;
 - 1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту: монолитный железобетон, железные стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизоляцией зашпательными плитам;
 - 1.12. Неисущие перегородки между жилыми комнатами - потолочной сборки из гипсокартонных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией звукопоглощающими плитам из натуральной ваты;
 - 1.13. Перегородки между санузлом и ванной - потолочной сборки из гипсокартонных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией звукопоглощающими плитам из натуральной ваты;
 - 1.14. Потол - стяжка со звукопоглощающим монолитным по проекту, в санузлах и ваннах комнатах с гидроизоляцией;
 - 1.15. Входная дверь - металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

- 2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
 - а) электропроводка - медная электропроводка, установленная квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнены подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электрощит установлен в шкафов щите, в общем коридоре. Горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения. Вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладовых стен, каркасных перегородок;
 - б) холодная и горячая водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от водного коллектора до каждой комнаты зоны выношена в стяжке пола;
 - в) отопление - разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от ледяного коллектора с индивидуальными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студии) с клапанами и сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полиэтилена отдельно для каждой комнаты. В квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отсечения с термозащитой с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
 - г) канализация - выполнен монтаж стояков труб с отводом в зоне санузлов и кухни;
 - д) слаботочные системы:
 - противопожарные системы - предусмотрено установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подкалочных в шлейфы/линии оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения в управлении эвакуацией здания;
 - сети связи - установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, инфракрасной сети (интернет); IP-телефония посредством сети интернет; IP-аудиофония;
- Выполнена прокладка кабелей: до оконечных устройств в соответствии с проектом: горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения; вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладовых стен, каркасных перегородок. Слаботочный щит, с установленными контроллерами для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
 - защита от протечек;
 - управление электроснабжением квартиры (аппарат-автомат);
 - управление отоплением.
- е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окнами предусмотрена установка открывающейся шторы, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего куконного блока.

11



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

2.2. Состояние поверхностей и передаваемой Квартиры:

- а) стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсокартонными строительными плитам без штукатурки и шпаклевки, отштукатурены от заштукатурен;
- Обштукатурены стеновые холодного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающие квартиру, дощатки выполняет самоклеящегося Пенопласта, монтажная обрешетка, вложены в общую площадь квартиры. Обштукатурены стеновые, не обслуживающие квартиру, проштукатурены застройщиком.
- Стены в санузлах - без оштукатуривания, без шпаклевки.
- б) полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мембранами по проекту;
- а) полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мембранами и гидроизоляцией по проекту;
- г) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), отштукатурены от заштукатурен.

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 ледяного класса (плечи квартиры).

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

12



Приложение № 4
к Договору № ДД-0665-СПИТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.

СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

(далее – «Субъект»), свободно, в своей воле и в своем интересе даю согласие ООО «ЛЕНГИДА» (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»).

Наша обработка моих Персональных данных – информационная деятельность Оператора, а именно: направление сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также прочих информационных данных, мероприятий, сайлах (ресурсах, новостная рассылка), проведение опроса, 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 таковой: 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 производству рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим сложным вопросам. Принимая указанные выше, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечить конфиденциальность и принятие необходимых организационных, правовых и технических мер защиты персональных данных. Ни при каких обстоятельствах такие лица не вправе осуществлять обработку персональных данных каким-либо образом, противоречащим тем, указанным в соответствующих договорах с Оператором. В частности, я даю согласие, что Оператор может передать в обработку персональные данные следующих третьих лиц: ООО «Мосты Сопотом», ООО «Ленспир», ООО «Юная связь», ООО «СХМА-3Д/ВЕКСТЕЛ», АО «МПС», ООО «Спаркс».

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 конфиденциальности».

Настоящее Согласие действует до момента его отозва.

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

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

Москва «11» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПИРНЫЙ ПОРТ» № ИНН 771108889, КПП 77101001, ОГРН 121700495520, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, адрес местонахождения: 125065, г. Москва, пер. Грешинский, дом 9, стр. 2, пом. 5, пом. 2, помещение, далее «застройщик», в лице Сабировой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом Александром Александровичем Сабировым, действующим на основании доверенности от 31.08.2023, удостоверенной Уполномоченным Государственным Служебным, являющимся исполнителем обязанности нотариуса города Москвы Бондаревым Петром Анатольевичем, зарегистрированным в реестре за № 77-720-077-2022-4-389, действующее далее «Доверенность», с другой стороны, заключивший настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о предоставлении, являясь его Стороном:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением лицензированных организаций построить Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ 7), на земельных участках по адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Домашку квартиру в указанном доме (Объект долевого строительства – далее по тексту Договор Квартиры, указанные в настоящем пункте, совместно именуемые как «Квартиры»), описание которых содержится в пункте 1.2 настоящего договора, а Домашку обязуется передать Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Домашкой обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Домашку передается для оформления права собственности и записи в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) – квартиры в количестве 6 (Шесть) штук, общей площадью 467,4 кв.м., имеющие следующие проектные характеристики:

№ п/п	Условный номер (этаж)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	2-х комнатный (двухкомнатная квартира)	жилое
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	2-х комнатный (двухкомнатная квартира)	жилое
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	2-х комнатный (двухкомнатная квартира)	жилое
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	2-х комнатный (двухкомнатная квартира)	жилое
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	2-х комнатный (двухкомнатная квартира)	жилое
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	2-х комнатный (двухкомнатная квартира)	жилое

План квартиры, включенный в их описание и местонахождение, в Договоре, приводится в Приложении № 1 к Договору, действующий план квартиры – в Приложение № 2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора, указанные в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий и террас) и помещений, являющихся частью квартиры. Указанные в настоящем пункте площадь квартиры являются ориентировочными и подлежат уточнению на основании обмеров Проектно-инженерно-строительного бюро (далее – «ПИБ»).

1.3. Право собственности на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возмещает у Застройщика Домашку в течение срока действия настоящего Договора, указанного в пункте 3.1. При условии передачи квартиры органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «регистрационный орган») при предъявлении Домашкой на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Домашку в соответствии с с оборудованием согласно Приложению № 3 к Договору.

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

– Разрешение на строительство № 77-09-021420-2024 от 13.03.2024 г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы (Мосгосстройнадзор);

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3823 от 09.08.2022 года, государственной регистрации права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3823-77:051/2022-11;

– Проектная декларация Объекта № 77-000933 от 14.03.2024 г., соответствующая требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенная на сайте: www.77.ru.

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3834 от 09.08.2022 года, государственной регистрации права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3834-77:051/2022-11;

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3844 от 09.08.2022 года, государственной регистрации права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3844-77:051/2022-11;

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3845 от 09.08.2022 года, государственной регистрации права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3845-77:051/2022-11;

– Проектная декларация Объекта № 77-000933 от 14.03.2024 г., соответствующая требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенная на сайте: www.77.ru.

1.6. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах карточек в порядке, предусмотренном статьей 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «214-ФЗ»), и условиями настоящего Договора.

Денежными суммами – равными цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 5.1 Договора, вносимая Домашкой на счет карточек, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

Бенефициар – в соответствии с поведением 214-ФЗ является Застройщик.

Счет карточек – вносимые Домашкой денежные суммы в счет уплаты цены настоящего Договора на счет карточек, открытый у Экспро-агента по договору счета карточек, заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Экспро-агентом от владельцев выданных счетов Домашкой в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях перечисления бенефициару, в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

Экспро-агент – Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Содержание выданных карт: ПАО «Сбербанк»
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132105
Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес электронной почты: Service@dfnbank.ru
Телефон: 8-800-707-60-70

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов карточек, залог в силу закона не предоставляется для строительства Застройщиком участка и строится на этом участке застрахованный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Домашки не устанавливается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектом перепланировки и условиями Договора.

2.1.2. По требованию Домашки информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

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

2.1.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора возместить Домашку денежные средства, внесенные последним по настоящему Договору в качестве оплаты (цены договора), в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Домашки.

2.1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на квартиру не обременены, в споры, под запретом, залогом, а судебных разбирательства не состоят.

2.2. Домашка обязана:

2.2.1. Внести долевой взнос в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. По моменту приема квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанным соответствующим Актом осмотра.

2.2.4. Застройщик вправе передать квартиру Домашку досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом прием-передача квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в разделе 3 настоящего Договора. При условии Домашкой от такой досрочной передачи, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Если все имущество, связанное с гибелью или порчей квартиры, находится в ней (помещении) в том числе при условии утраты, и общего имущества Объекта со стороны Домашки, а Домашкой Акта приема-передачи квартиры или с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.6. Если все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплате коммунальных услуг с момента подписания акта прием-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у владельца недвижимого имущества Фонда застрахованного права собственности на квартиру.

2.2.7. Домашка не вправе проводить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владелец недвижимого имущества обязан возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

В случае срыва сроков выполнения работ по отделке квартиры Застройщик имеет право отказать Домашку в предоставлении доступа к квартире, установить собственным ходом двери и замки, а также за счет Домашки привести квартиру в состояние, соответствующее условиям Договора, и возместить Домашкой стоимость и последствия, возникшие в квартире возмещению Домашку не подлежит. Домашка несет ответственность за возмещение Застройщику или третьим лицам убытков, причиненных срывом сроков выполнения работ по отделке квартиры.

2.2.8. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.9. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.10. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.11. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.12. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.13. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.14. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.15. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.16. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.17. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.18. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.19. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.20. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.21. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.22. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.23. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.24. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.25. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.26. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.27. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.28. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.29. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.30. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.31. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.32. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.33. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.34. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.35. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.36. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.37. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.38. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.39. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.40. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.41. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.42. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.43. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.44. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.45. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

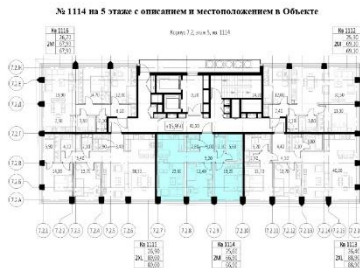
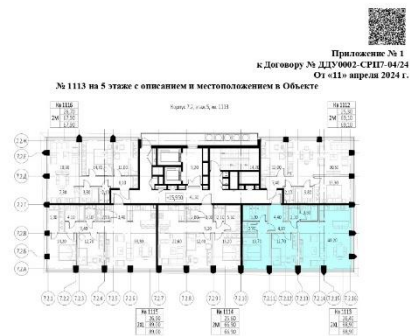
2.2.46. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.47. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.48. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

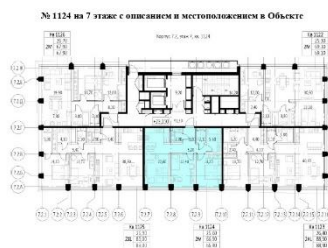
2.2.49. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.

2.2.50. Если по истечении срока действия Договора Домашка не получила разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, то Домашка обязана возместить Застройщику расходы на возмещение стоимости работ по отделке квартиры.



8

9

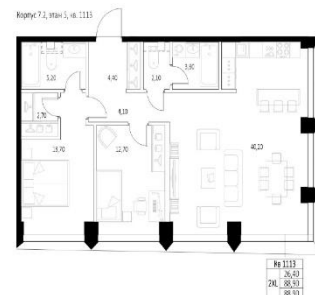


План квартиры:

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

10

Детальный План квартиры*



11



Документы Оценщика

Ю
Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ОГРН 10477000240813 | ИНН 7707078
Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Ленинградская, д. 10, стр. 1
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, ул. Ленинградская, д. 10, стр. 1

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS
ОГРН 1207700240813 | ИНН 7701159733
12507078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsao.ru | Web: www.rsao.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

ТЕGOVA Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA) **Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации** **Член Международного комитета по стандартам оценки (INSC)**

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

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

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

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

021824 - KA1





РОСГОССТРАХ

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 13025/134/982

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 № 13025/134/982 от «24» ноября 2025г. на основании Заявления Страхователя от «24» ноября 2025г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (слабые) №1/4 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования»)) на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 773001001 Адрес: 121059, Москва, ул. Космодемьянская, д. 7, к. 1 Р/сч. сч. 4070181050160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. сч. 30101810700000000187, БИК: 044521579
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОМ-Контакт», ИНН: 7725779683 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом 4, эт. 5, пом. 14, ком. 1, оф. 25 Р/сч. сч. 4070281030000000240 в АО «Банк Финсервис» г. Москва Корр. сч. 3010181054250000079, БИК: 044521579
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договоров на проведение оценки; б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключается в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме капремонта).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных самостимулируемой организацией оценщиков, сменой которой вступил Страхователь на момент заключения Договора. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с осуществлением страхования и возмещением ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «13» декабря 2025г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2026г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНКЛИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, срок уплаты до «13» декабря 2025г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 13025/134/982 от «24» ноября 2025г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 13025/134/982 от «24» ноября 2025г. преимущественную силу имеют Положения Договора страхования № 13025/134/982 от «24» ноября 2025г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Контакт»

М.П.

М.П.

(Склонено М.С.)



36075174



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50032/26

Вопрос: **Вопрос: Как правильно использовать...**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «14» мая 2026 г.

Страховщик	АО "Алианс-Страхование" Россия, 115280, Москва, вост. втр. т. муниципальный округ Давыдовское, пр-т Ломоносова, д. 15, пом. 215 ИНН 77/0368834 КПП 770200101 Расчетный счет: 40707810018000500373 в АО "Алианс-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000560 в АО "Сбербанк России" Лицензия СИ №2228 от "18" сентября 2024 г.
Страхователь	Алибера Александр Сергеевич Дата рождения 08.10.1987 ИНН: 784852158383 Паспорт серия: «номер».
Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности Страхователя «28» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет по адресу www.aif.ru/ru/insurance/2015/11/28/20151128000000000560 Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя является договором на предложенных Страховщиком условиях подтверждается введением Страхователем настоящего Полиса-оферты (составлен на заключение договора страхования) и считается оплатой страхования страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, полис-оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная страховая премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней. Осуществление выплат (получения страховой премии) Страхователем. Страхователь имеет право на получение страховой суммы, возмещения в размере Страхователя: - подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отвербой об отсутствии известных и заявленных событий»; - подтверждает, что с момента и до срока окончания настоящего Полиса-оферты, Премии Страхователя: - согласно с использованием Страхователя фактически не было ни одного инцидента, Страхователь вправе получить, дублирует Страхователем, завершенный полис-оферты и печати Страховщика. - дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Уставными страхования по Полису-оферте.	Алианс-Страхование
Период страхования	С «28» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для выплаты настоящего Полиса-оферты, по «28» мая 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователю - 10% от страховой суммы, указанного в разделе Страховки суммы настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «28» мая 2026 г.
Оформлена	Не упластана.
Страховой случай	В соответствии с Уставными страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляются застрахованные действия. Страхователь и в пределах (в границах) которой может быть признан вред. Выплатебности.

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



Контактная и справочная информация
 *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 1152860, г. Москва, ан.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
123 (сто двадцать три) листа

Печать/подпись



Идентификатор документа 9fc3de97-384b-438e-8470-b05849361b2e

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



Подписи
отправителя:

👤 ООО "ОМ-КОНСАЛТ"
СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

📄 Не требуется для подписания

Доверенность: рег. номер,
период действия и статус

Сертификат: серийный
номер, период действия

028C5F0001E9B2E9AB4DDA34C
0ABE48775
с 26.05.2025 18:23 по
26.08.2026 18:23 GMT+03:00

Дата и время подписания

25.06.2026 16:50 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу
документа