



# ОТЧЕТ № 370/26

**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: «27» апреля 2026 г.**

**г. Москва 2026 г.**



# «ОМ-КОНСАЛТ»

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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 370/26

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 26 от «22» апреля 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 № 370/26 и Приложений, составленных «27» апреля 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 27.04.2026 15:47 GMT+03:00; f99aa1aa-4722-4731-81e5-5d75e5a86cd3



	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)
		<b>Итого:</b>	3303,1			
	<b>Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24</b>					
	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)
		<b>Итого:</b>	467,4			
	<b>Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24</b>					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		<b>Итого:</b>				
Адрес	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					



<b>Сведения об оценке стоимости</b>	
Дата оценки	«27» апреля 2026 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «22» апреля 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» апреля 2026 г.- «27» апреля 2026 г.
Дата составления Отчета	«27» апреля 2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ 370/26 (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

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230



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	52 554 882
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840



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	20 496 441
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
	Итого:	3303,1					<b>1 886 998 962</b>

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	50 746 254
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 746 254
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 746 254
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
	Итого:	467,4					<b>270 842 025</b>

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	20 652 840
	Итого:						<b>2 178 493 827</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 178 493 827 (два миллиарда сто семьдесят восемь миллионов четыреста девяносто три тысячи восемьсот двадцать семь) рублей (НДС не облагается)**

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

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

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

 М.С. Сидоренко



# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>8</b>
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
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
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
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>30</b>
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
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>49</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>50</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	50
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	50
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	51
5.4. ВЫВОДЫ.....	51
<b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>53</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	55
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	93
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>94</b>
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>99</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>100</b>
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	100
Приложения.....	100



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

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

Объекты оценки



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



Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Третьи лица
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - «27» апреля 2026 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
Дата оценки	«27» апреля 2026 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «22» апреля 2026 г. - «27» апреля 2026 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «22» апреля 2026 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	<p>Информация, использованная в расчетах.</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа



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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

**Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

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



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

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

1. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются;
2. Представленный к оценке объект оценки не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременен залогами и обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Объем данных с учетом содержания информации и ее существенности завершен 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-1 №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50036/25 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 07.05.2025 г. Период действия с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору №№130/25/134/982 от 24.11.2025 г. Страховая сумма составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 13.12.2025 г. по 12.12.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 10 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



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

## 1.8. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 370/26
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 26 от «22» апреля 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	«27» апреля 2026 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «22» апреля 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» апреля 2026 г.- «27» апреля 2026 г.
Дата составления отчета	«27» апреля 2026 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

## 1.9. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

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

21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СП17-04/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)



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

Таблица 1.7

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб	Справедливая стоимость, руб.
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	23 748 134	Не использовался	Не использовался	23 748 134
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
38	161	36	15	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
39	174	36	16	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
40	187	36	17	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
41	200	36	18	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
42	213	36	19	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
43	233	36	21	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
44	246	36	22	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
45	272	36	24	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
46	285	36	25	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
47	298	36	26	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
48	311	36	27	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	23 748 134	Не использовался	Не использовался	23 748 134



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	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	23 748 134	Не использовался	Не использовался	23 748 134
Итого:		3303,1			<b>1 886 998 962</b>			<b>1 886 998 962</b>

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	50 746 254	Не использовался	Не использовался	50 746 254
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	39 534 421	Не использовался	Не использовался	39 534 421
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	50 746 254	Не использовался	Не использовался	50 746 254
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	39 534 421	Не использовался	Не использовался	39 534 421
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	50 746 254	Не использовался	Не использовался	50 746 254
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	39 534 421	Не использовался	Не использовался	39 534 421
Итого:		467,4			<b>270 842 025</b>			<b>270 842 025</b>

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	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
Итого:					<b>2 178 493 827</b>			<b>2 178 493 827</b>

Таблица 1.8

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241	
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882	
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941	
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230	
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241	
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882	
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941	
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241	
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882	
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941	
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230	
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241	



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840



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	20 652 840
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
	Итого:	3303,1					<b>1 886 998 962</b>

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	50 746 254
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 746 254
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 746 254
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
	Итого:	467,4					<b>270 842 025</b>

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	20 652 840
	Итого:						<b>2 178 493 827</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 178 493 827 (два миллиарда сто семьдесят восемь миллионов четыреста девяносто три тысячи восемьсот двадцать семь) рублей (НДС не облагается)**



## Ограничения и пределы применения полученного результата

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

### 1.10. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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



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

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

### **1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

### **1.12. Классификация основных средств**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Информация, использованная в расчетах:

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

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

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

### Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.9

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

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



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 2.1. Общие описание жилого комплекса

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

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

Проект жилого комплекса

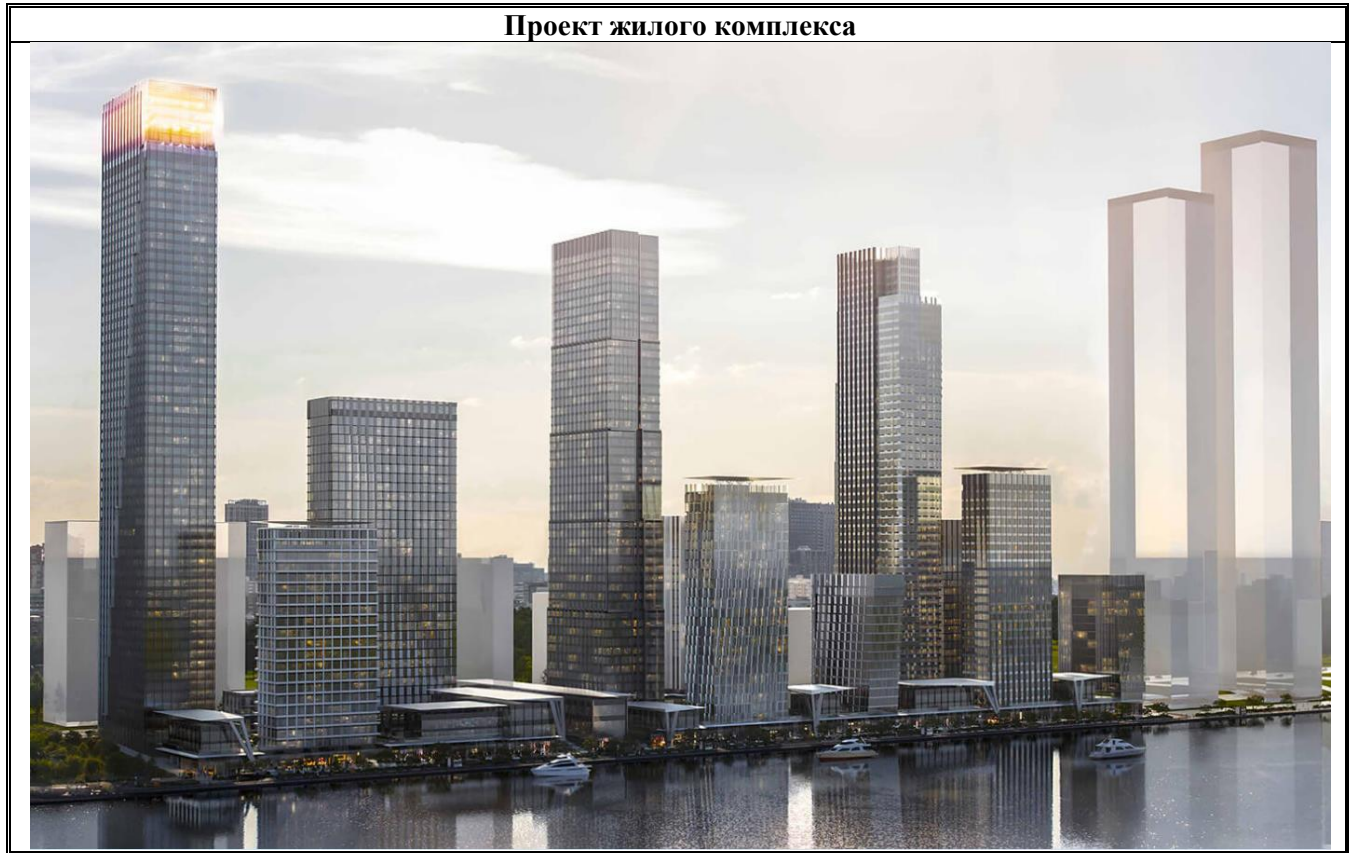
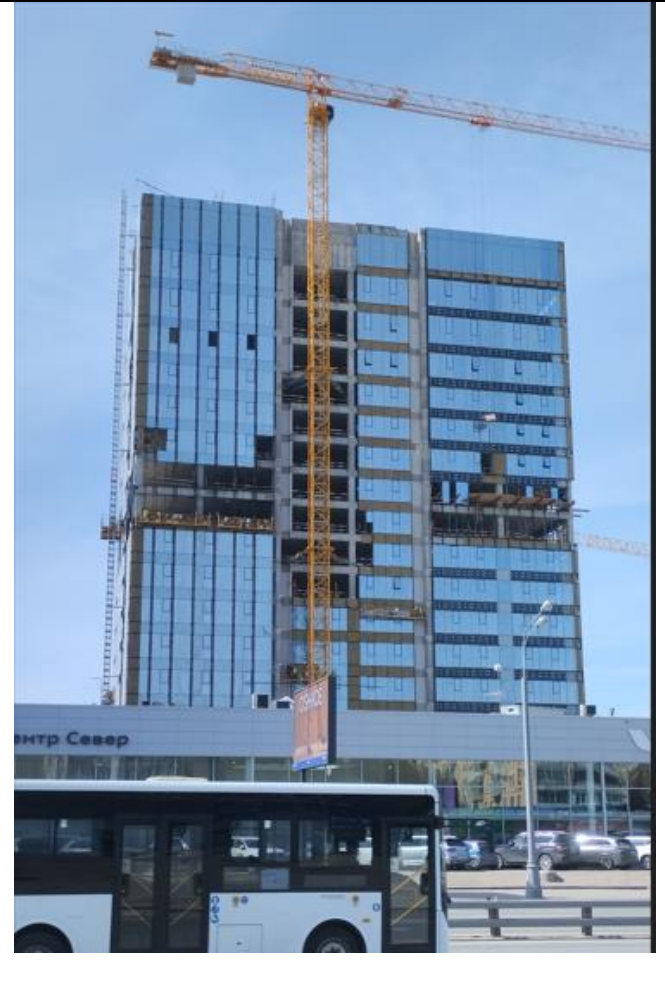


Фото строительной площадки



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

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

Таблица 2.1

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



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

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

Право общей долевой собственности

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

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

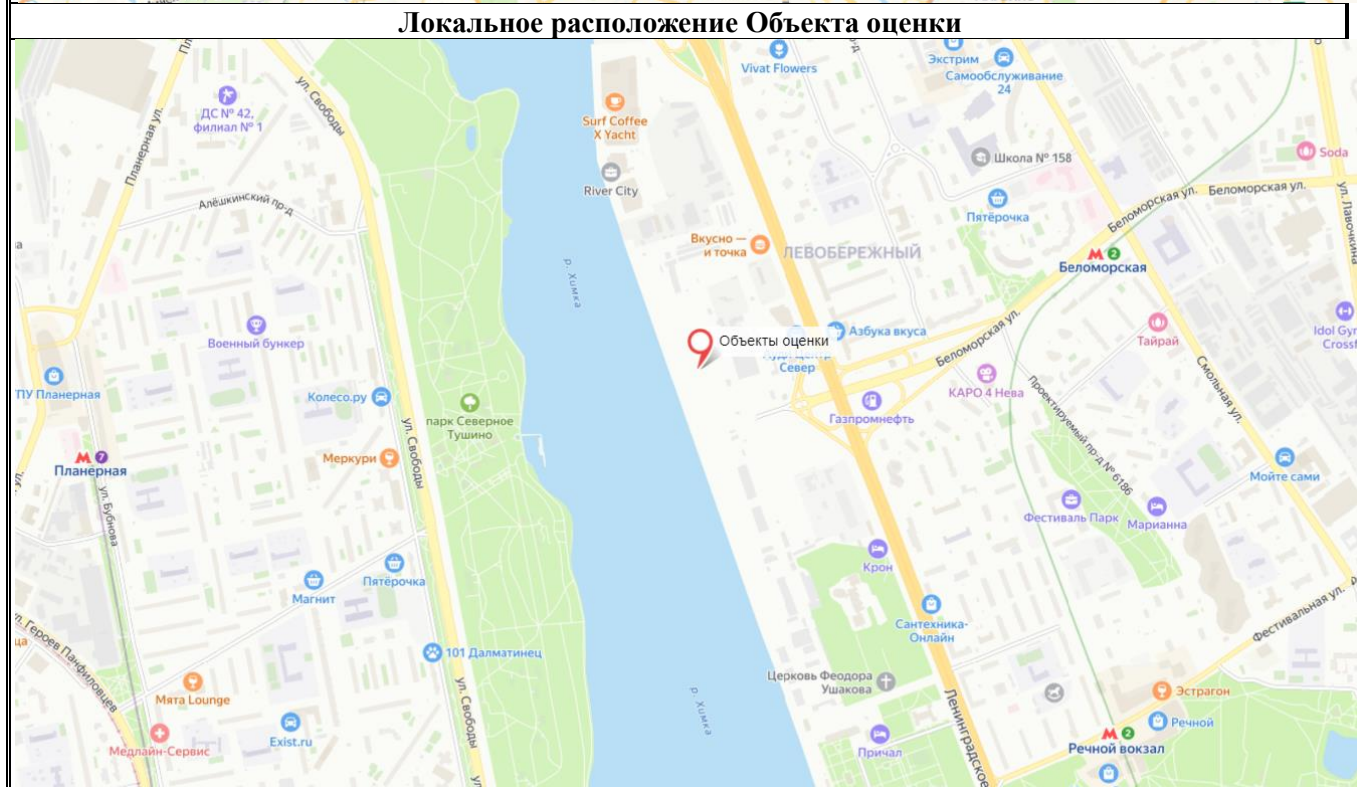
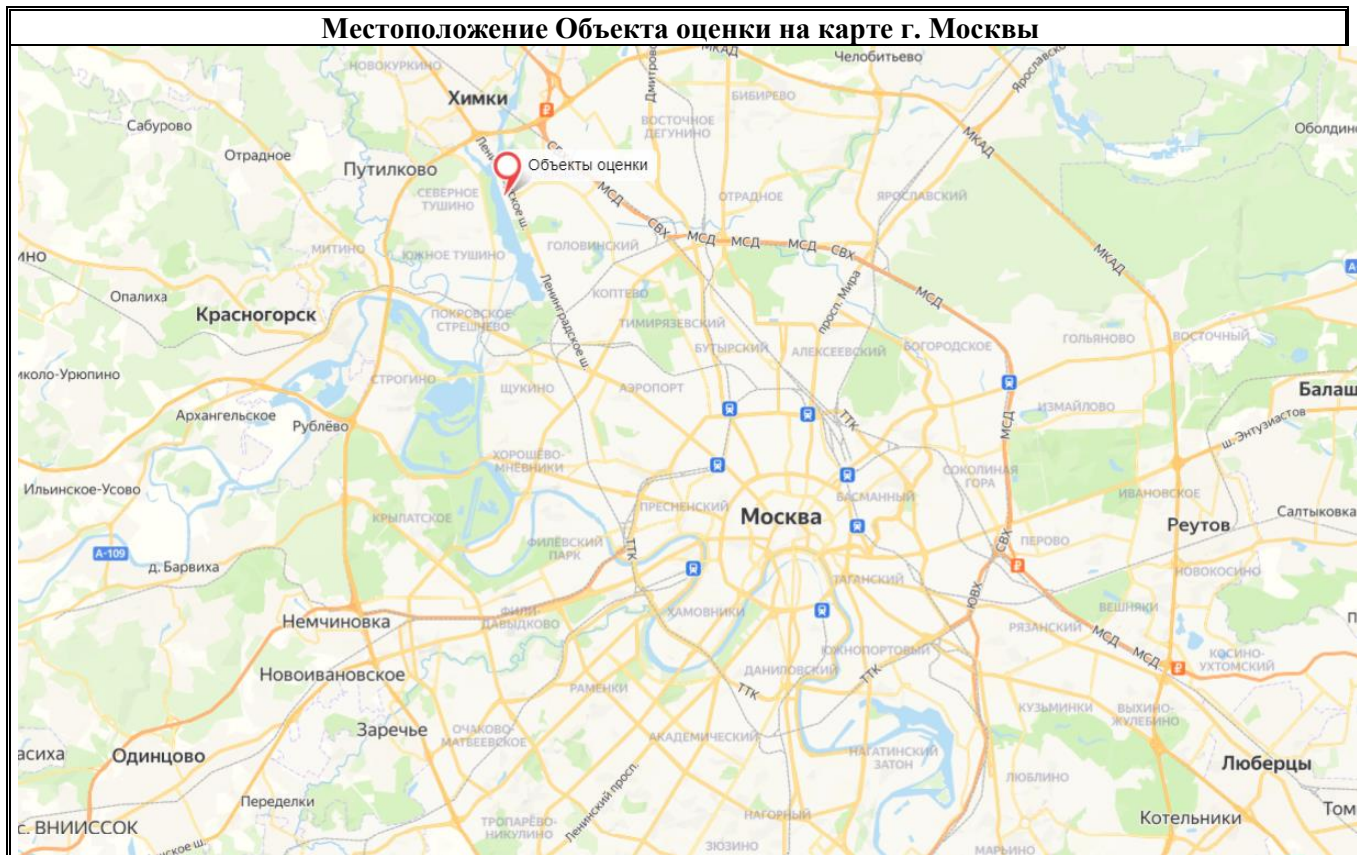
Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие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

**Таблица 2.2** Балансовая стоимость

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



### 2.3. Схема расположения Объекта оценки



### 2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

<b>Местоположение</b>	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845
<b>Подъезд, транспортная доступность</b>	Станция метро «Беломорская» расположена на расстоянии 15 минут пешком. до ТТК от объекта оценки около 15 км. До Садового кольца около 16 км.
<b>Застроенность окружения</b>	Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная застройка, а также историческая застройка
<b>Социальная инфраструктура</b>	Район с развитой инфраструктурой
<b>Внешнее благоустройство</b>	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 февраля 2026 г<sup>1</sup>.**

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

2.1. Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

2.2. В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2026 года».

3. Объёмы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и,

<sup>1</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cfe5eea477ae32b0a9c/2026\\_04\\_01.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cfe5eea477ae32b0a9c/2026_04_01.pdf) через Диадок 27.04.2026 15:47 GMT+03:00; f99aa1aa-4722-4731-81e5-5d75e5a86cd3



как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

4. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г январе. По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока – -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц – выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе. По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе. Платные услуги населению I в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее. Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе). В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.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
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП*</b>	-1,8	-1,5	-2,1	1,0	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
<b>Сельское хозяйство</b>	0,7	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
<b>Строительство</b>	-14,9	-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
<b>Оптовая торговля</b>	-7,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
<b>Суммарный оборот</b>	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	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	10,9	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	-3,7	-1,6	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-5,0	0,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
<b>Промышленное производство</b>	-0,8	-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	0,7	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	-2,9	-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
<b>Индекс потребительских цен</b>	6,0	5,9/5,91	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	-5,1	-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	-28,3	-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	-1,1	-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	янв.-фев.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
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 <sup>2</sup>	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	103 612 <sup>2</sup>	-	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,1 <sup>2</sup>	-	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	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	76,3	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)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-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.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	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	2,1	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

<sup>1</sup> В феврале 2026 г. / по состоянию на 30 марта 2026 г.<sup>2</sup> За январь 2026 г.

\* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.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
<b>Промышленное производство</b>	-0,8	-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
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	0,7	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	-6,4	-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	0,2	-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	-13,0	-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	-9,2	-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
<b>Обрабатывающие производства</b>	-2,9	-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	-2,0	-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
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,5	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	-7,7	-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	-14,4	-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	-11,1	-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
в т.ч.														
текстильные изделия	-4,7	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	-17,2	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,7	-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	-11,6	-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	-7,6	-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	-11,5	-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	-20,2	-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	-1,2	-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	-0,5	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
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,9	-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	8,3	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	-3,6	-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	-13,1	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс	-8,2	-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
в т.ч.														
металлургия	-11,0	-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	-1,9	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- февраль.26	февраль.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
машинностроительный комплекс в т.ч.	2,2	2,1	2,5	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	7,3	5,3	9,8	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-15,5	-13,8	-17,5	-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	-6,5	-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	-14,4	-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	19,8	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-2,9	-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	-6,8	-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	1,9	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-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	5,6	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	-4,6	-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, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

**Жилье - жилые здания и помещения:**

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

**Коммерческая недвижимость:**

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

**Промышленная недвижимость:**

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

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Классификация рынков недвижимости**



Таблица 3.1

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

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

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

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

#### 1. Транспортная доступность

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

на Транспортную доступность квартир - на 01.04.2026 года

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

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).  
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся транспортной доступностью.

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

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

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

#### 2. Благоустройство придомовой территории

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



## на Благоустройство придомовой территории - на 01.04.2026 года

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

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

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

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

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,96	0,98	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,92	0,97	0,94

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.04.2026 г.**3. Охрана дома**

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

## на Охрану дома и придомовой территории - на 01.04.2026 года

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

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

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

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

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

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.04.2026 г.**4. Материал стен**

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

## на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.04.2026 года

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

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

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

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,02	1,04	1,03
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,90	0,95	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,54	0,63	0,58

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.04.2026 г.**5. Этаж**

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



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

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

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

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

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<b>на средних этажах:</b>				
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
<b>на крайних этажах:</b>				
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://statielt.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://statielt.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)			<b>1,00</b>
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	<b>0,98</b>
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	<b>1,02</b>
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	<b>0,91</b>

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

## 8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

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

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

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

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

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	<b>1,09</b>
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	<b>1,05</b>
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
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	<b>0,82</b>

Примечание:

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

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

## 9. На высоту потолков

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

на Высоту потолков квартиры - на 01.04.2026 года

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

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

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

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

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



## 10. Балкон, лоджию в квартире

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

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

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

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

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	1,01	<b>0,99</b>
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	<b>0,97</b>
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,90	0,98	<b>0,95</b>
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	<b>0,93</b>
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	<b>1,02</b>
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	<b>1,02</b>
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,11	<b>1,09</b>
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,06	<b>1,04</b>

\* - 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			<b>1,00</b>
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	<b>0,96</b>
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,03	1,07	<b>1,05</b>

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. Москвы<sup>2</sup>

## Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

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

\* I кв. 2026 г. / IV кв. 2025 г.

\*\* I кв. 2026 г. / I кв. 2025 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2026

#### Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2026

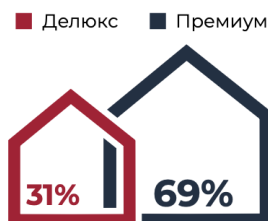
\* Элитный сегмент включает в себя классы премиум и делюкс.



## Предложение

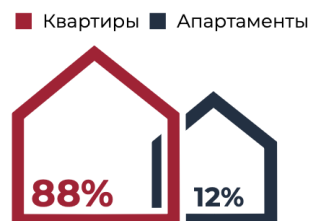
По итогам I кв. 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось около 3,2 тыс. квартир и апартаментов, что на 4% ниже показателя конца прошлого года, но на 6% выше уровня I кв. 2025 г. Незначительная квартальная корректировка связана преимущественно со структурными изменениями сегмента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

Структура предложения по классу жилья



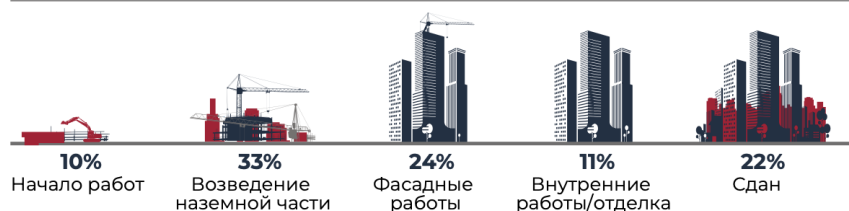
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения по формату жилья



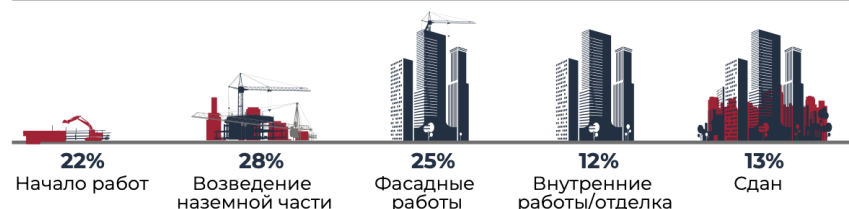
Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

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

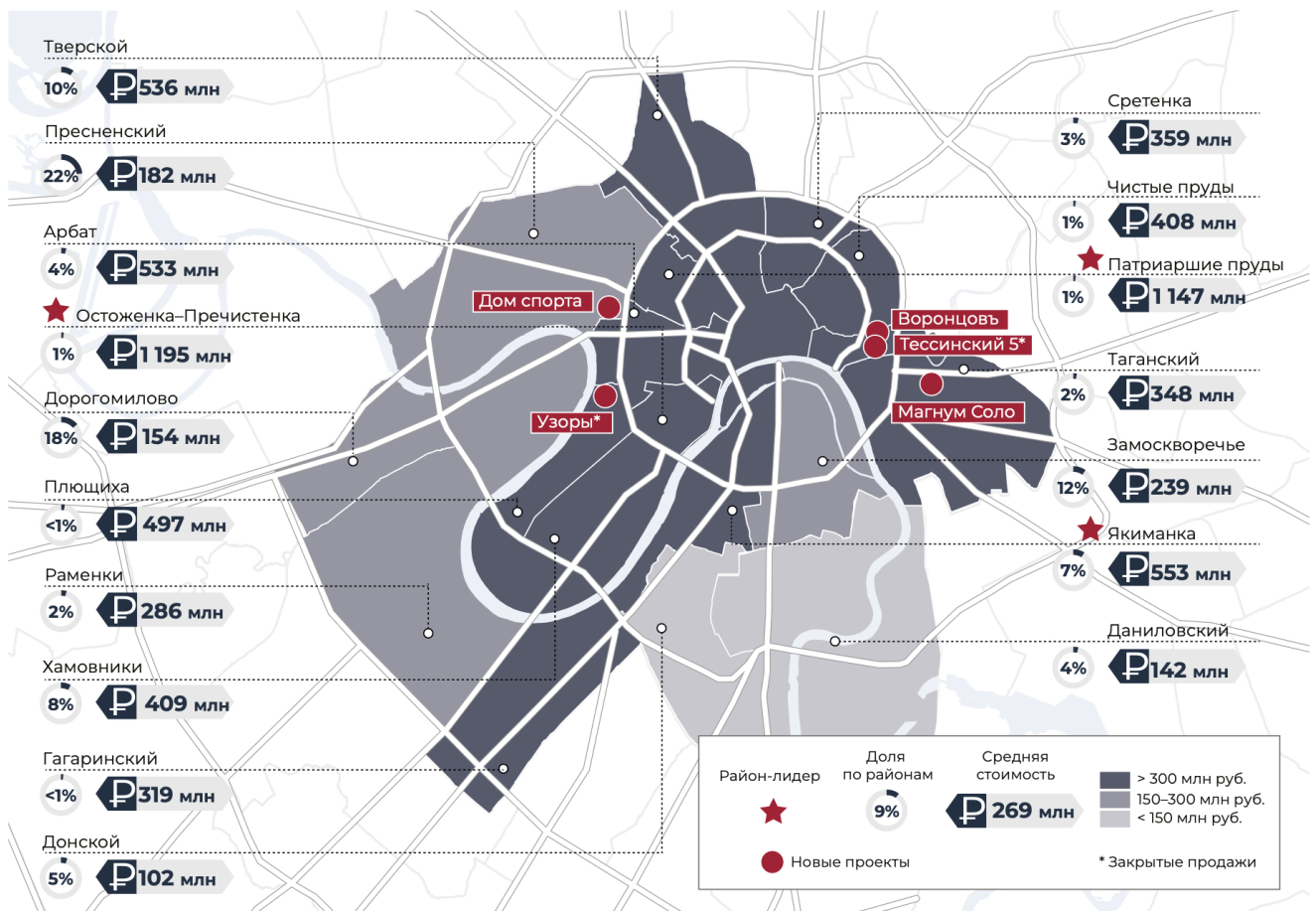
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

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

Источник: NF GROUP Research, 2026

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026



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

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

\* Закрытые продажи

Источник: NF GROUP Research, 2026

## Спрос

За январь-март 2026 года на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы было реализовано около 270 квартир и апартаментов, что на 45% меньше результата аналогичного периода прошлого года. Однако такую динамику корректнее рассматривать в контексте структурной перестройки сегмента: спрос сохраняется, но становится более адресным, а решение о покупке принимается более взвешенно. По итогам трех месяцев 2026 года средняя площадь проданного лота на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы составила 99 м<sup>2</sup>. Показатель впервые за четыре года опустился ниже 100 м<sup>2</sup>. Годовое снижение составило 15%: в I кв. 2025 года он составлял 116 м<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	0,0%	4,6%	9,9%	4,7%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	4,6%	7,0%	11,6%	2,3%	0,0%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	4,7%	4,7%	2,3%	16,3%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,6%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,3%

Источник: NF GROUP Research, 2026

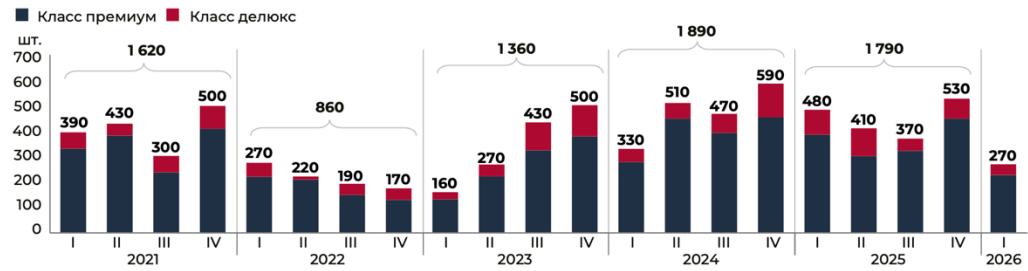
### Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	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 <sup>2</sup>	19,1%	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м <sup>2</sup>	3,1%	31,6%	10,7%	0,9%	0,4%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	1,3%	8,5%	7,6%	4,9%	2,2%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,9%	3,6%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	1,3%

Источник: NF GROUP Research, 2026

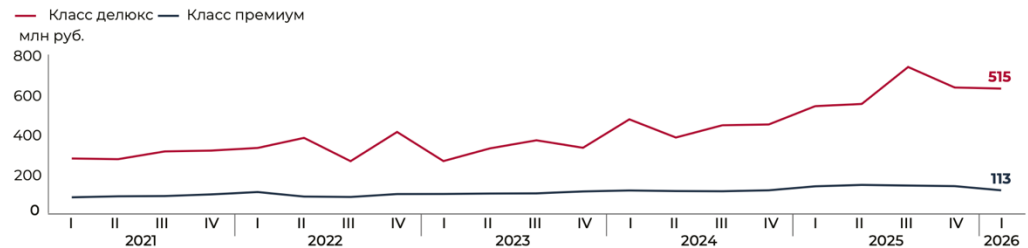


Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2026

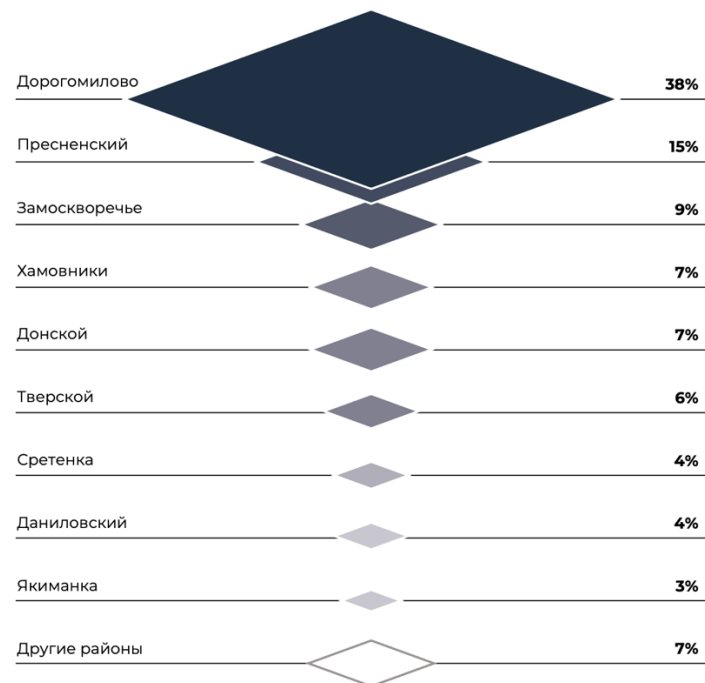
Динамика среднего бюджета сделки



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



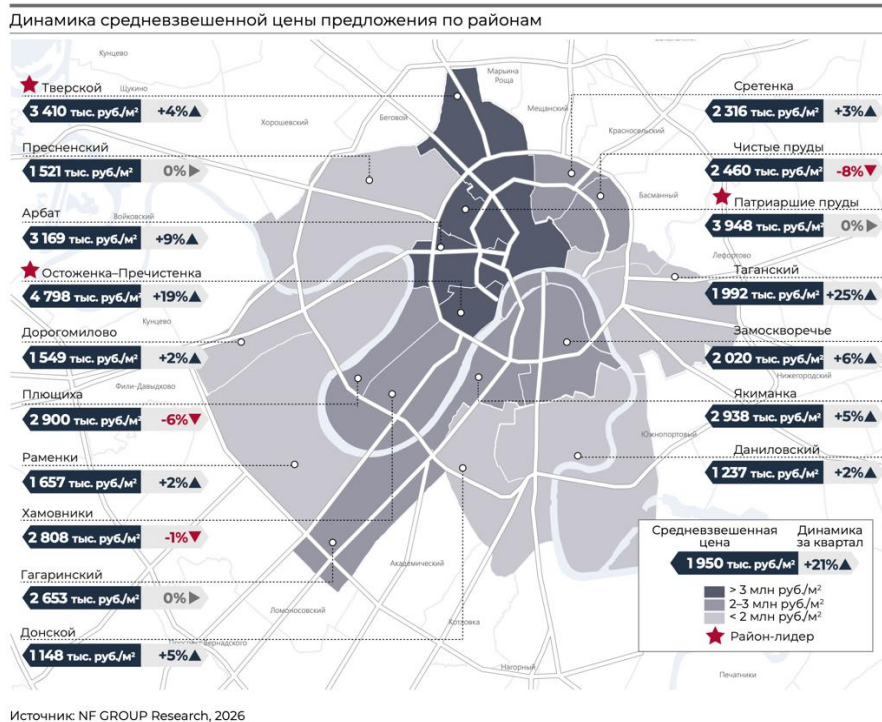
Источник: NF GROUP Research, 2026

## Цены

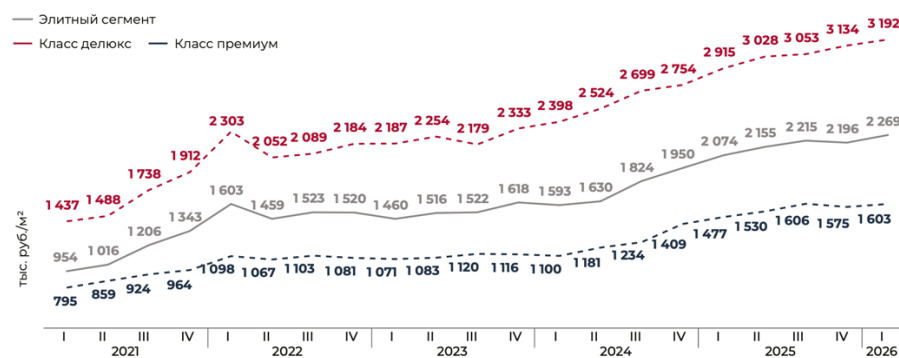
По результатам I кв. 2026 г. средневзвешенная цена предложения достигла новой максимальной отметки в 2 269 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+3% за квартал и +9% за год), в том числе в разрезе классов: в классе премиум показатель составил 1 603 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+2% за квартал и +9% за год), а в классе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



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



Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



**Выводы:**

- > Сохранение насыщенного объема предложения на уровне 3,2 тыс. лотов (-4% за квартал и +6% за год), но пересмотр девелоперами его структуры.
- > Охлаждение покупательской активности после активного поглощения в предыдущие периоды – за январь–март 2026 г. было реализовано 270 лотов (-45% за год).
- > Обновление исторического максимума средневзвешенной цены 1 м2 – по итогам марта показатель составил 2 269 тыс. руб. (+3% за квартал и +9% за год).



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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845	28,70	20 503 854	714 420	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	28,70	18 966 969	660 870	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	28,80	20 935 584	726 930	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	29,40	19 022 094	647 010	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	47,80	27 248 868	570 060	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	47,80	27 778 014	581 130	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	47,80	27 864 054	582 930	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	47,90	27 586 089	575 910	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	59,10	35 089 443	593 730	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	59,10	35 179 866	595 260	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	64,80	38 322 072	591 390	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	64,80	38 590 344	595 530	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>



				yport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	89,90	50 789 277	564 953	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	92,50	53 396 550	577 260	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	92,50	55 644 300	601 560	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	92,50	58 063 104	627 709	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Минимум			564 953	
Среднее значение			612 916	
Максимум			726 930	

### Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

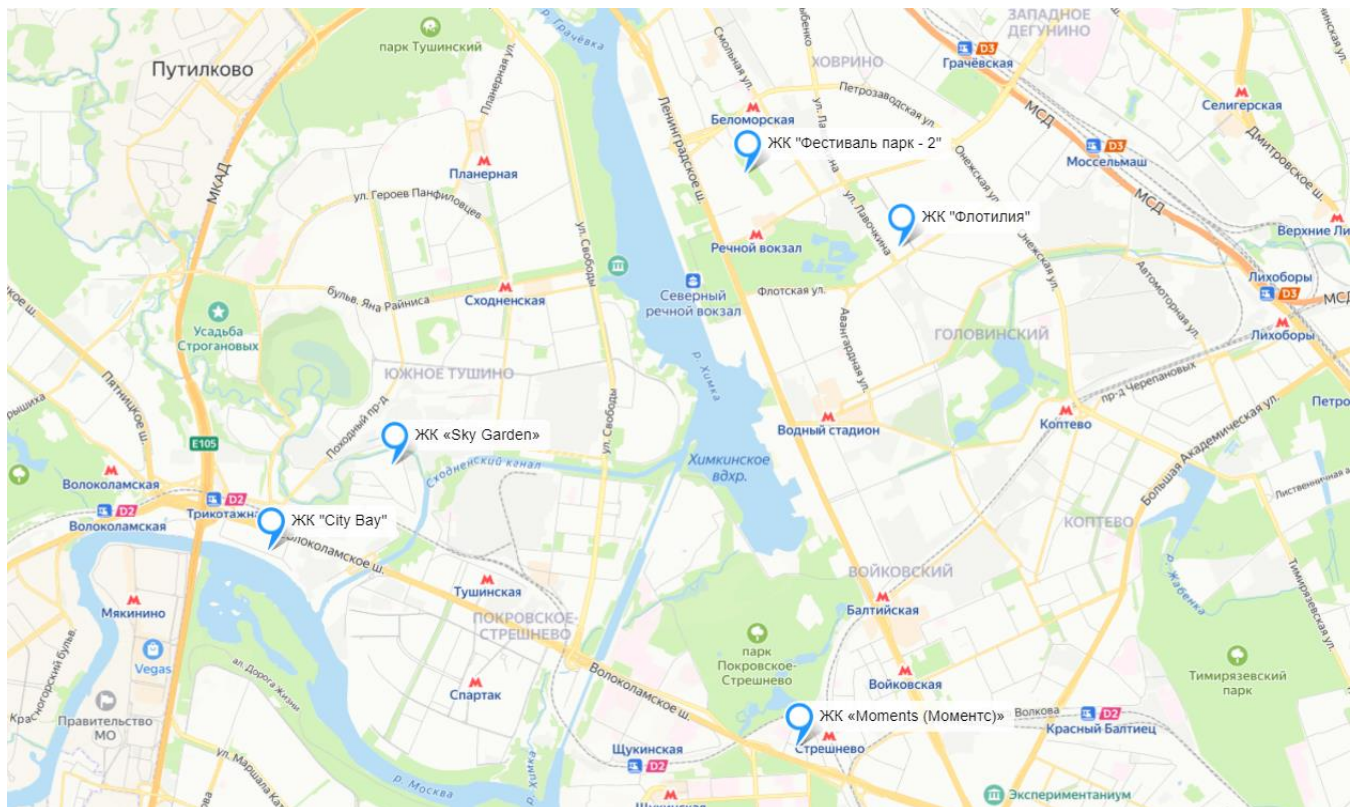







Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Фестиваль парк-2»	от 14,91 млн до 93,03 млн ₽	от 387 723 до 656 502 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-festival-park-2-i.cian.ru/">https://zhk-festival-park-2-i.cian.ru/</a>
	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»	от 15,2 млн до 20,21 млн ₽	от 206 511 до 225 683 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-apart-kompleks-flotiliya-i.cian.ru/">https://zhk-apart-kompleks-flotiliya-i.cian.ru/</a>
	ЖК «Moments (Моментс)»	от 14,63 млн до 69,26 млн ₽	от 380 890 до 645 065 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-moments-i.cian.ru/">https://zhk-moments-i.cian.ru/</a>
	ЖК «Sky Garden (Скай Гарден)»	от 15,42 млн до 36,31 млн ₽	от 273 814 до 477 708 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/">https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/</a>
	ЖК «City Bay (Сити Бэй)»	от 16,02 млн до 86,64 млн ₽	от 290 358 до 672 980 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-city-bay-i.cian.ru/">https://zhk-city-bay-i.cian.ru/</a>



### 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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup> - 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 <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	7	4	3	4	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	10	6	5	6	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	1	4	2	2	2	3

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### 5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

### 5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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



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

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

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

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

### 5.3. Доходный подход

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

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

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

### 5.4 Выводы

#### Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

#### **ВЫВОДЫ**

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



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



## 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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



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

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

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

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

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

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

где:

- $V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
- $n$  - количество аналогов;
- $V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;
- $\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

- где:  $P_i$  -- цена  $i$ -го объекта-аналога;
- $N$  - количество ценообразующих факторов;



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

### 6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>



				<a href="#">d85ed308d2c7</a>	<a href="#">d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			
Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	28,70	28,70
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouse">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouse</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouse">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouse</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouse">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouse</a>



		<a href="#">=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">eNumber=severniiport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">useNumber=severniiport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">useNumber=severniiport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	18 966 969
Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	660 870
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	634 435
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	-0,04%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	634 181
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,04%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	24,75247525
Вес аналога		25,50%	24,00%	25,25%	25,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		660 633			
Рыночная стоимость, руб.		19 026 230			
<b>Объект оценки №5</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-1?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
<b>Объект оценки №6</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50



Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			
Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
<b>Объект оценки №7</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
<b>Объект оценки №8</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
<b>Объект оценки №9</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%



Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			
Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
<b>Объект оценки №10</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
<b>Объект оценки №11</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	28,70	28,70
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	18 966 969



Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	660 870
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	634 435
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	-0,04%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	634 181
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,04%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	24,75247525
Вес аналога		25,50%	24,00%	25,25%	25,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		660 633			
Рыночная стоимость, руб.		19 026 230			
<b>Объект оценки №12</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
<b>Объект оценки №13</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid</a>



		<a href="#">481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">d=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">d=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			
Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
<b>Объект оценки №14</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			
Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
<b>Объект оценки №15</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	28,70	28,70
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/project">https://flats.legenda-dom.ru/project</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/project">https://flats.legenda-dom.ru/project</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/proje">https://flats.legenda-dom.ru/proje</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/proje">https://flats.legenda-dom.ru/proje</a>



		<a href="https://severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">s/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">s/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">cts/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">cts/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	18 966 969
Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	660 870
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	634 435
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	-0,04%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	634 181
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,04%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	24,75247525
Вес аналога		25,50%	24,00%	25,25%	25,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		660 633			
Рыночная стоимость, руб.		19 026 230			
<b>Объект оценки №16</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/project/s/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/project/s/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/project/s/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/project/s/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			



Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650



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



Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
<b>Объект оценки №21</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	28,70	28,70
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	18 966 969
Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	660 870
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	634 435
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	-0,04%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	634 181
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,04%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	24,75247525
Вес аналога		25,50%	24,00%	25,25%	25,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		660 633			
Рыночная стоимость, руб.		19 026 230			
<b>Объект оценки №22</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>



		<a href="#">11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			
Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1</a>



		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
<b>Объект оценки №25</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			
Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
<b>Объект оценки №26</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>



Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
<b>Объект оценки №27</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	28,70	28,70
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac3f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ac61-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		20 935 584	19 022 094	20 503 854	18 966 969
Цена, руб. кв.м		726 930	647 010	714 420	660 870
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	621 130	685 843	634 435
Корректировка на площадь		0,00%	0,25%	-0,04%	-0,04%
Скорректированная цена за кв.м		697 853	622 683	685 569	634 181
Абсолютная корректировка		4,00%	4,25%	4,04%	4,04%
Коэффициент соответствия		25	23,52941176	24,75247525	24,75247525



Вес аналога		25,50%	24,00%	25,25%	25,25%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		660 633			
Рыночная стоимость, руб.		19 026 230			
<b>Объект оценки №28</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,82%	-0,82%	-1,91%	-1,91%
Скорректированная цена за кв.м		563 079	567 021	559 094	560 535
Абсолютная корректировка		4,82%	4,82%	5,91%	5,91%
Коэффициент соответствия		20,74688797	20,74688797	16,92047377	16,92047377
Вес аналога		27,54%	27,54%	22,46%	22,46%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 698			
Рыночная стоимость, руб.		39 051 241			
<b>Объект оценки №29</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601



Корректировка на площадь		-0,32%	0,03%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		540 619	554 336	577 671	602 782
Абсолютная корректировка		4,32%	4,03%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		23,14814815	24,81389578	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		23,72%	25,43%	25,43%	25,43%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		569 392			
Рыночная стоимость, руб.		52 554 882			
<b>Объект оценки №30</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		38 322 072	38 590 344	35 089 443	35 179 866
Цена, руб. кв.м		591 390	595 530	593 730	595 260
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		567 734	571 709	569 981	571 450
Корректировка на площадь		-0,80%	-0,80%	-1,89%	-1,89%
Скорректированная цена за кв.м		563 192	567 135	559 208	560 650
Абсолютная корректировка		4,80%	4,80%	5,89%	5,89%
Коэффициент соответствия		20,83333333	20,83333333	16,97792869	16,97792869
Вес аналога		27,55%	27,55%	22,45%	22,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 813			
Рыночная стоимость, руб.		39 002 941			
<b>Объект оценки №31</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>



				<a href="#">d85ed308d2c</a> <u>7</u>	<a href="#">d85ed308d2c</a> <u>7</u>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,59%	3,56%	3,56%	3,56%
Скорректированная цена за кв.м		572 722	566 740	577 746	579 535
Абсолютная корректировка		7,59%	7,56%	7,56%	7,56%
Коэффициент соответствия		13,17523057	13,22751323	13,22751323	13,22751323
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 130			
Рыночная стоимость, руб.		20 496 441			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,49%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		537 853	551 455	574 668	599 648
Абсолютная корректировка		4,83%	4,49%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	22,27171492	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		23,66%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 465			
Рыночная стоимость, руб.		54 607 226			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>



		<a href="#">seNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">seNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">ouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">ouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,59%	3,56%	3,56%	3,56%
Скорректированная цена за кв.м		572 722	566 740	577 746	579 535
Абсолютная корректировка		7,59%	7,56%	7,56%	7,56%
Коэффициент соответствия		13,17523057	13,22751323	13,22751323	13,22751323
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 130			
Рыночная стоимость, руб.		20 496 441			
<b>Объект оценки №34</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,49%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		537 853	551 455	574 668	599 648
Абсолютная корректировка		4,83%	4,49%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	22,27171492	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		23,66%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 465			
Рыночная стоимость, руб.		54 607 226			
<b>Объект оценки №35</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>42,20</b>	47,90	47,80	47,80	47,80



Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		1,53%	1,51%	1,51%	1,51%
Скорректированная цена за кв.м		561 333	555 522	566 309	568 063
Абсолютная корректировка		5,53%	5,51%	5,51%	5,51%
Коэффициент соответствия		18,08318264	18,14882033	18,14882033	18,14882033
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 752			
Рыночная стоимость, руб.		23 748 134			
<b>Объект оценки №36</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,59%	3,56%	3,56%	3,56%
Скорректированная цена за кв.м		572 722	566 740	577 746	579 535
Абсолютная корректировка		7,59%	7,56%	7,56%	7,56%
Коэффициент соответствия		13,17523057	13,22751323	13,22751323	13,22751323
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 130			
Рыночная стоимость, руб.		20 496 441			
<b>Объект оценки №37</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,59%	3,56%	3,56%	3,56%
Скорректированная цена за кв.м		572 722	566 740	577 746	579 535
Абсолютная корректировка		7,59%	7,56%	7,56%	7,56%
Коэффициент соответствия		13,17523057	13,22751323	13,22751323	13,22751323
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 130			
Рыночная стоимость, руб.		20 496 441			
<b>Объект оценки №38</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%



Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №39</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №40</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054



Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №41</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №42</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>



		<a href="#">d2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">d3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">d=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">d=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №43</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №44</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/project">https://flats.legenda-dom.ru/project</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/project">https://flats.legenda-dom.ru/project</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/proje">https://flats.legenda-dom.ru/proje</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/proje">https://flats.legenda-dom.ru/proje</a>



		<a href="https://severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">s/severniyport/ 1- 12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">s/severniyport/ 1- 11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">cts/severniyport/1- 11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">cts/severniyport/1- 11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №45</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/project/s/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/project/s/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/project/s/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/project/s/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			



Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976



Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №48</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%
Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			
<b>Объект оценки №49</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%



Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,59%	3,56%	3,56%	3,56%
Скорректированная цена за кв.м		572 722	566 740	577 746	579 535
Абсолютная корректировка		7,59%	7,56%	7,56%	7,56%
Коэффициент соответствия		13,17523057	13,22751323	13,22751323	13,22751323
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 130			
Рыночная стоимость, руб.		20 496 441			
<b>Объект оценки №50</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,49%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		537 853	551 455	574 668	599 648
Абсолютная корректировка		4,83%	4,49%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	22,27171492	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		23,66%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 465			
Рыночная стоимость, руб.		54 607 226			
<b>Объект оценки №51</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>42,20</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>



		<a href="#">11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		1,53%	1,51%	1,51%	1,51%
Скорректированная цена за кв.м		561 333	555 522	566 309	568 063
Абсолютная корректировка		5,53%	5,51%	5,51%	5,51%
Коэффициент соответствия		18,08318264	18,14882033	18,14882033	18,14882033
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 752			
Рыночная стоимость, руб.		23 748 134			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,49%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		537 853	551 455	574 668	599 648
Абсолютная корректировка		4,83%	4,49%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	22,27171492	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		23,66%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 465			
Рыночная стоимость, руб.		54 607 226			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-1">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-1</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-1">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-1</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-1">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-1</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-1">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-1</a>



		<a href="https://flats.houseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">12?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.houseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">11?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.houseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">11?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.houseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">11?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,59%	3,56%	3,56%	3,56%
Скорректированная цена за кв.м		572 722	566 740	577 746	579 535
Абсолютная корректировка		7,59%	7,56%	7,56%	7,56%
Коэффициент соответствия		13,17523057	13,22751323	13,22751323	13,22751323
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 130			
Рыночная стоимость, руб.		20 496 441			
<b>Объект оценки №54</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-1?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/3-2?chooseHouseNumber=severniiport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		-0,83%	-0,49%	-0,49%	-0,49%
Скорректированная цена за кв.м		537 853	551 455	574 668	599 648
Абсолютная корректировка		4,83%	4,49%	4,49%	4,49%
Коэффициент соответствия		20,70393375	22,27171492	22,27171492	22,27171492
Вес аналога		23,66%	25,45%	25,45%	25,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		566 465			
Рыночная стоимость, руб.		54 607 226			
<b>Объект оценки №55</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>



Площадь, кв.м	<b>42,20</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		1,53%	1,51%	1,51%	1,51%
Скорректированная цена за кв.м		561 333	555 522	566 309	568 063
Абсолютная корректировка		5,53%	5,51%	5,51%	5,51%
Коэффициент соответствия		18,08318264	18,14882033	18,14882033	18,14882033
Вес аналога		24,93%	25,02%	25,02%	25,02%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		562 752			
Рыночная стоимость, руб.		23 748 134			

**Таблица 6.2** Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>88,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		0,13%	0,48%	0,48%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		543 060	556 830	580 270	605 493
Абсолютная корректировка		4,13%	4,48%	4,48%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,21307506	22,32142857	22,32142857	22,32142857
Вес аналога		26,56%	24,48%	24,48%	24,48%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		570 824			
Рыночная стоимость, руб.		50 746 254			
<b>Объект оценки №2</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>66,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		3,61%	3,96%	3,96%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		561 934	576 115	600 367	626 464
Абсолютная корректировка		7,61%	7,96%	7,96%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,14060447	12,56281407	12,56281407	12,56281407
Вес аналога		25,85%	24,72%	24,72%	24,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		590 948			
Рыночная стоимость, руб.		39 534 421			
<b>Объект оценки №3</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>88,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		0,13%	0,48%	0,48%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		543 060	556 830	580 270	605 493
Абсолютная корректировка		4,13%	4,48%	4,48%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,21307506	22,32142857	22,32142857	22,32142857
Вес аналога		26,56%	24,48%	24,48%	24,48%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		570 824			
Рыночная стоимость, руб.		50 746 254			
<b>Объект оценки №4</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>66,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		3,61%	3,96%	3,96%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		561 934	576 115	600 367	626 464
Абсолютная корректировка		7,61%	7,96%	7,96%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,14060447	12,56281407	12,56281407	12,56281407
Вес аналога		25,85%	24,72%	24,72%	24,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		590 948			
Рыночная стоимость, руб.		39 534 421			
<b>Объект оценки №5</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>88,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		0,13%	0,48%	0,48%	0,48%
Скорректированная цена за кв.м		543 060	556 830	580 270	605 493
Абсолютная корректировка		4,13%	4,48%	4,48%	4,48%
Коэффициент соответствия		24,21307506	22,32142857	22,32142857	22,32142857
Вес аналога		26,56%	24,48%	24,48%	24,48%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		570 824			
Рыночная стоимость, руб.		50 746 254			
<b>Объект оценки №6</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>66,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481dfa57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		50 789 277	53 396 550	55 644 300	58 063 104
Цена, руб. кв.м		564 953	577 260	601 560	627 709
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		542 355	554 170	577 498	602 601
Корректировка на площадь		3,61%	3,96%	3,96%	3,96%
Скорректированная цена за кв.м		561 934	576 115	600 367	626 464
Абсолютная корректировка		7,61%	7,96%	7,96%	7,96%
Коэффициент соответствия		13,14060447	12,56281407	12,56281407	12,56281407
Вес аналога		25,85%	24,72%	24,72%	24,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		590 948			
Рыночная стоимость, руб.		39 534 421			

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

<b>Объект оценки №1</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,80	47,80	47,80
Ссылка		<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		27 586 089	27 248 868	27 778 014	27 864 054
Цена, руб. кв.м		575 910	570 060	581 130	582 930
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		552 874	547 258	557 885	559 613
Корректировка на площадь		3,49%	3,46%	3,46%	3,46%



Скорректированная цена за кв.м		572 169	566 193	577 188	578 976
Абсолютная корректировка		7,49%	7,46%	7,46%	7,46%
Коэффициент соответствия		13,35113485	13,40482574	13,40482574	13,40482574
Вес аналога		24,92%	25,03%	25,03%	25,03%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		573 690			
Рыночная стоимость, руб.		20 652 840			



## 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 <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	<b>0,92</b>	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	<b>0,96</b>	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	<b>0,96</b>	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:

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

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441



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	54 607 226
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
	Итого:	3303,1					<b>1 886 998 962</b>

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	50 746 254
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 746 254
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 746 254
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
	Итого:	467,4					<b>270 842 025</b>

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	20 652 840
	Итого:						<b>2 178 493 827</b>

## 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:

**2 178 493 827 (два миллиарда сто семьдесят восемь миллионов четыреста девяносто три тысячи восемьсот двадцать семь) рублей (НДС не облагается)**



## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

### Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-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	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	19 026 230	Не использовался	Не использовался	19 026 230
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	39 051 241	Не использовался	Не использовался	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	52 554 882	Не использовался	Не использовался	52 554 882
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	39 002 941	Не использовался	Не использовался	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	23 748 134	Не использовался	Не использовался	23 748 134
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
38	161	36	15	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
39	174	36	16	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
40	187	36	17	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
41	200	36	18	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
42	213	36	19	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
43	233	36	21	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
44	246	36	22	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
45	272	36	24	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
46	285	36	25	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
47	298	36	26	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
48	311	36	27	Корпус 7.3	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	23 748 134	Не использовался	Не использовался	23 748 134
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	20 496 441	Не использовался	Не использовался	20 496 441
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	54 607 226	Не использовался	Не использовался	54 607 226
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	23 748 134	Не использовался	Не использовался	23 748 134
	Итого:	3303,1			<b>1 886 998 962</b>			<b>1 886 998 962</b>



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	50 746 254	Не использовался	Не использовался	50 746 254
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	39 534 421	Не использовался	Не использовался	39 534 421
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	50 746 254	Не использовался	Не использовался	50 746 254
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	39 534 421	Не использовался	Не использовался	39 534 421
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	50 746 254	Не использовался	Не использовался	50 746 254
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	39 534 421	Не использовался	Не использовался	39 534 421
	Итого:	467,4			<b>270 842 025</b>			<b>270 842 025</b>

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	20 652 840	Не использовался	Не использовался	20 652 840
	Итого:				<b>2 178 493 827</b>			<b>2 178 493 827</b>

Таблица 7.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	19 026 230
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 051 241
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	52 554 882
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 002 941
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 652 840
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441



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	54 607 226
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	20 496 441
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	54 607 226
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	23 748 134
	Итого:	3303,1					<b>1 886 998 962</b>

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	50 746 254
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 746 254
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	50 746 254
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 534 421
	Итого:	467,4					<b>270 842 025</b>

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	20 652 840
	Итого:						<b>2 178 493 827</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 178 493 827 (два миллиарда сто семьдесят восемь миллионов четыреста девяносто три тысячи восемьсот двадцать семь) рублей (НДС не облагается)**



## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:

А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко



## 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.domainludi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.

### Приложения

Полученная от заказчика документация

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

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# ПРИЛОЖЕНИЕ №1



### Использованные аналоги

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 237-52-88

## 2 спальни, тип 2-3

**64.8 S**  
Площадь, м² | Уровень комфорта

**38 590 344 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**42 878 160 Р**  
Базовая цена квартиры при расщорке

**Заказать звонок**  
Цены указаны при 100% оплате

<b>№ 916</b> 21 этаж Корпус 71 64.8 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>39 091 896 Р</b>
<b>№ 874</b> 18 этаж Корпус 71 64.8 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>38 852 784 Р</b>
<b>№ 861</b> 17 этаж Корпус 71 64.8 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>38 753 640 Р</b>
<b>№ 833</b> 15 этаж Корпус 71 64.8 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>38 590 344 Р</b>
<b>№ 805</b> 13 этаж Корпус 71 64.8 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>38 322 072 Р</b>

4 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 2 спальни | Тип 2-1

## 2 спальни, тип 2-1

**59.1 XS**  
Площадь, м² | Уровень комфорта

**35 179 866 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**39 088 740 Р**  
Базовая цена квартиры при расщорке

**Заказать звонок**  
Цены указаны при 100% оплате

<b>№ 999</b> 27 этаж Корпус 71 59.1 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>35 451 135 Р</b>
<b>№ 985</b> 26 этаж Корпус 71 59.1 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>35 419 221 Р</b>
<b>№ 901</b> 20 этаж Корпус 71 59.1 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>35 286 246 Р</b>
<b>№ 860</b> 17 этаж Корпус 71 59.1 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>35 179 866 Р</b>
<b>№ 846</b> 16 этаж Корпус 71 59.1 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при расщорке Квартира в зачет	<b>35 089 443 Р</b>



**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурин | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 237-52-88

### 3 спальни, тип 3-1

88.3 S | Площадь, м² | Уровень комфорта

50 789 277 Р | Цена при 100% оплате и ипотеке

56 432 530 Р | Базовая цена квартиры при рассрочке

**Заказать звонок**  
Цены указаны при 100% оплате

<b>№ 449</b> 37 этаж Корпус 7.3 89.9 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет	<b>54 047 880 Р</b>
<b>№ 410</b> 34 этаж Корпус 7.3 89.9 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет	<b>53 886 060 Р</b>
<b>№ 371</b> 31 этаж Корпус 7.3 89.9 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет	<b>53 724 240 Р</b>
<b>№ 280</b> 24 этаж Корпус 7.3 89.9 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет	<b>53 068 869 Р</b>
<b>№ 13</b> 3 этаж Корпус 7.3 88.3 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет	<b>50 789 277 Р</b>

Планировка | Расположение в комплексе

← | 5 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

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

### 3 спальни, тип 3-2

Терраса

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

<b>№ 1091</b> 34 этаж Корпус 7.1 92.8 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет	<b>58 063 104 Р</b>
<b>№ 858</b> 17 этаж Корпус 7.1 92.5 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет	<b>55 644 300 Р</b>
<b>№ 690</b> 5 этаж Корпус 7.1 92.5 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет	<b>53 396 550 Р</b>



**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 237-52-88

4 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

**Студия, тип 0-2**

28.8 Площадь, м²

**20 935 584 ₽**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**23 261 760 ₽**  
Базовая цена квартиры при расщепке

**Заказать звонок**  
Цены указаны при 100% оплате

№ 1031  
30 этаж  
Корпус 71  
28.8 м²

«Семейная ипотека» от 4.3%  
Дисконт до 9% при расщепке  
Квартира в зачет

20 935 584 ₽

Планировка | Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 237-52-88

4 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

**Студия, тип 0-3**

28.7 Площадь, м²

**20 503 854 ₽**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**22 782 060 ₽**  
Базовая цена квартиры при расщепке

**Заказать звонок**  
Цены указаны при 100% оплате

№ 876  
19 этаж  
Корпус 71  
28.7 м²

«Семейная ипотека» от 4.3%  
Дисконт до 9% при расщепке  
Квартира в зачет

20 503 854 ₽

Мастер-спальня

№ 653  
3 этаж  
Корпус 71  
29.4 м²

«Семейная ипотека» от 4.3%  
Дисконт до 9% при расщепке  
Квартира в зачет

19 022 094 ₽

Планировка | Расположение в комплексе



**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 237-52-88

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

### Студия, тип 0-1

28.7 м<sup>2</sup> Площадь

**18 966 969 Р** Цена при 100% оплате и ипотеке

**21 074 410 Р** Базовая цена квартиры при рассрочке

**№ 877** 19 этаж Корпус 71 28.1 м<sup>2</sup> «Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет

**20 039 796 Р**

**№ 654** 3 этаж Корпус 71 28.7 м<sup>2</sup> «Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет

**18 966 969 Р**

Заказать звонок  
Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 237-52-88

12 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

### 1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 м<sup>2</sup> Площадь Уровень комфорта

**27 586 089 Р** Цена при 100% оплате и ипотеке

**30 651 210 Р** Базовая цена квартиры при рассрочке

**№ 834** 16 этаж Корпус 71 47.9 м<sup>2</sup> «Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Квартира в зачет

**27 586 089 Р**

Заказать звонок  
Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing for a 1-bedroom apartment. The left side features a detailed floor plan with room dimensions: 300, 11.50, 21.50, 5.20, 3.80, 3.70, and 2.10. The right side contains the following information:

- 1 спальня, тип 1-11**
- Мастер-спальня
- 47.8 М** (Площадь, м²) / Уровень комфорта
- 27 864 054 Р** (Цена при 100% оплате и ипотеке)
- 30 960 060 Р** (Базовая цена квартиры при рассрочке)
- Buttons: **Заказать звонок** (Цены указаны при 100% оплате)
- Table of mortgage options:

№	Этаж	Корпус	Площадь	«Семейная ипотека» от 4.3%	Дисконт до 9% при рассрочке	Квартира в зачет	Цена
№ 903	21 этаж	Корпус 71	47.8 м²	Да	Да	Да	27 864 054 Р
№ 875	19 этаж	Корпус 71	47.8 м²	Да	Да	Да	27 778 014 Р
№ 736	9 этаж	Корпус 71	47.8 м²	Да	Да	Да	27 248 868 Р

At the bottom of the page, there is a navigation bar with the text: **Передан через Диадок 27.04.2026 15:47 GMT+03:00; 199da1aa-4722-4731-81e5-5d75eaa86cd3**







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

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

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

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

8.7. Стороны обязались письменно называть друг друга об имени своих релятивов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять 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 настоящему месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязан указать в Договоре эти в письме в адрес застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 – Характеристика персональной квартиры

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

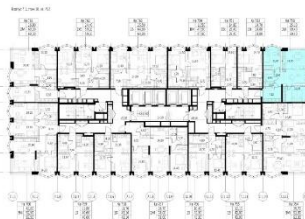
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» 129626, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9, стр. 2, этаж V, комната 2, ИНН 7717106589, КПП 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК», к/сч 30101810500000000453, БИК: 044030653.

Долящик: ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ «Влажность Тинькофф Квадратные метры», ОГРН 1197746580148, ИНН 774304336, КПП 774301001, адрес места нахождения - почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Солнцевское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19 номер 19018, р/сч 4070181070000001817 в АО «РАЙФайнэибликс», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.tinco@port7.ru, website@tincofcapital.ru, s.a.makholsev@tincoff.

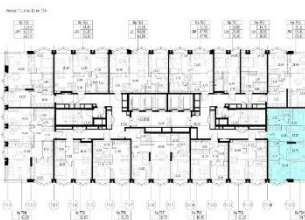
Приложение № 1 к Договору № ДДУ003-СПП-04/24 От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

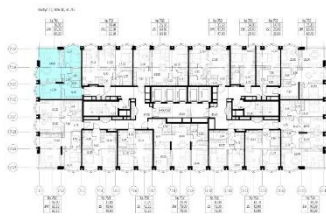
№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



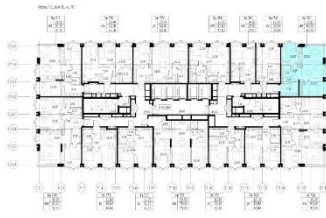
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



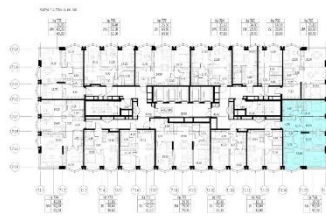
№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

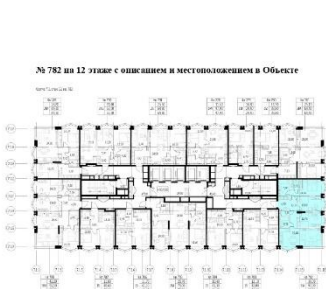


№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

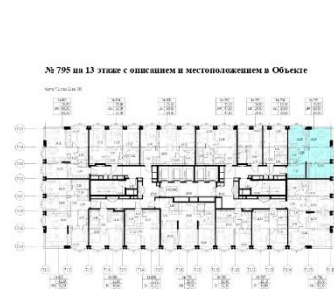


№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

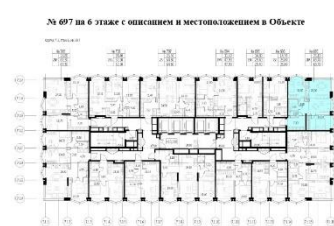
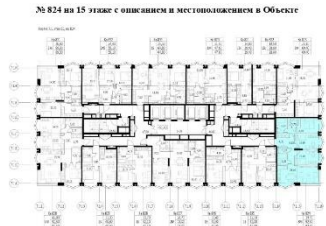
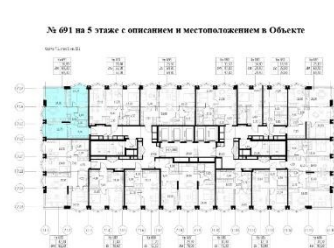
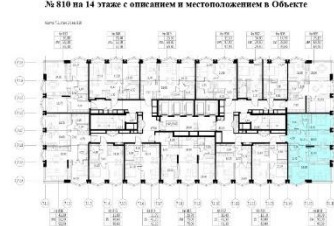
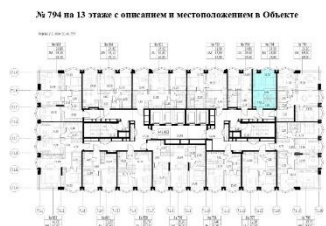
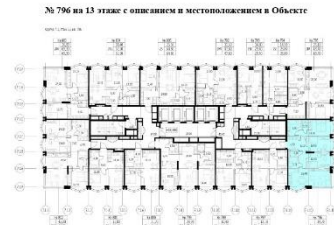
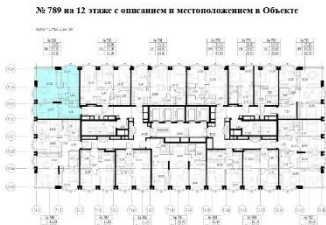




13



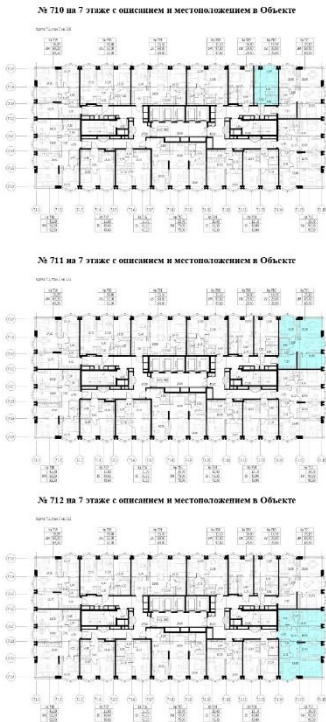
14



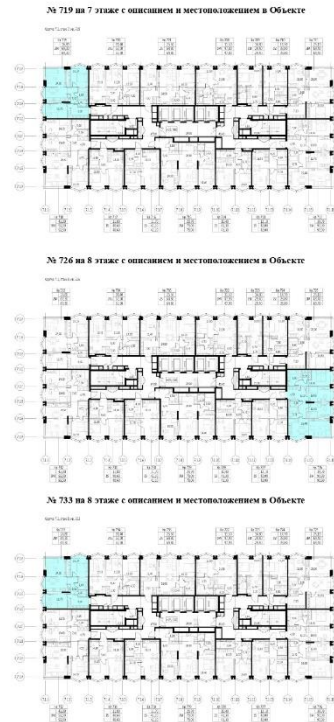
15

16





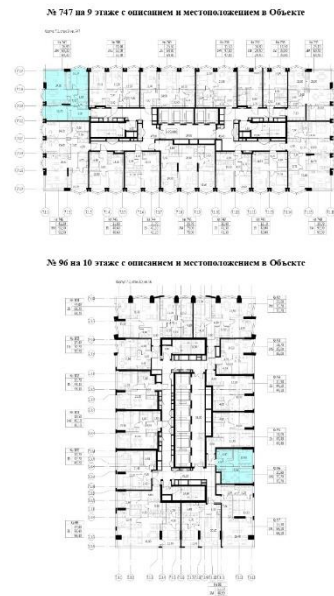
17



18



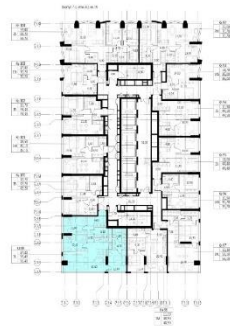
19



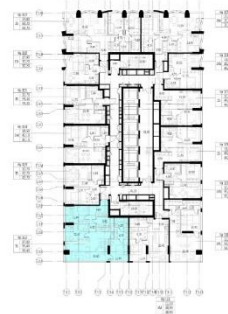
20



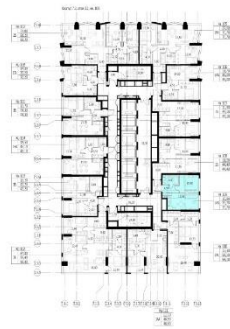
№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



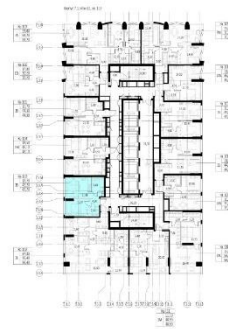
№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



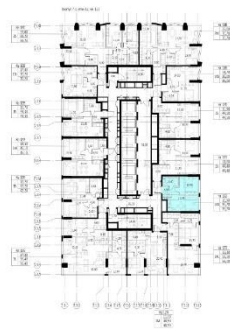
№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



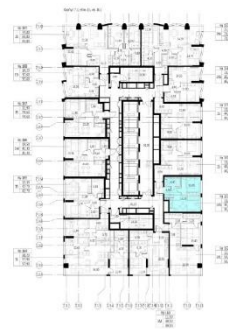
21

22

№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



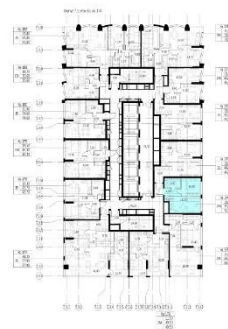
№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



23

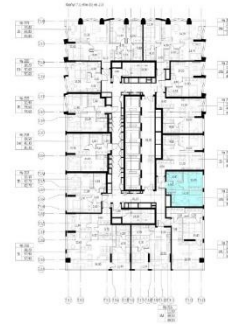
24



№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



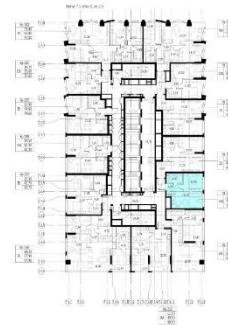
№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



25

26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

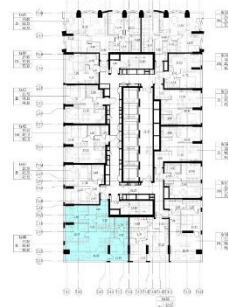
28



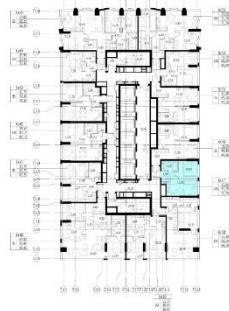
№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте



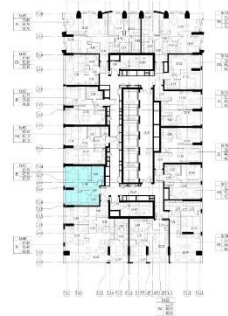
№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



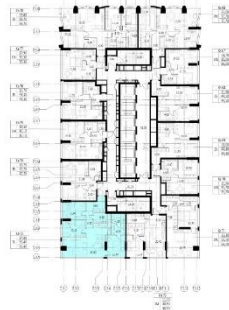
№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



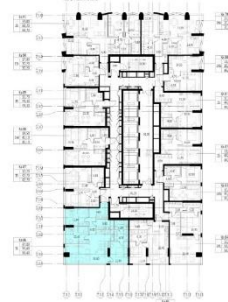
29

30

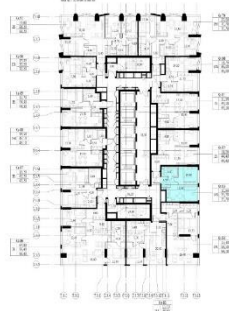
№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте



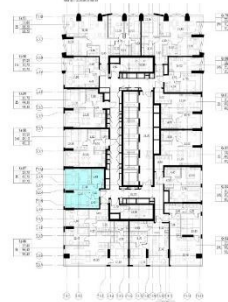
№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



\*План квартиры определяет расположение квартир относительно друг друга на этаже и относительно жилого дома. Расположение, размеры и описания помещений, аксиоматично и в полной мере обусловлены в квартире узлами ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

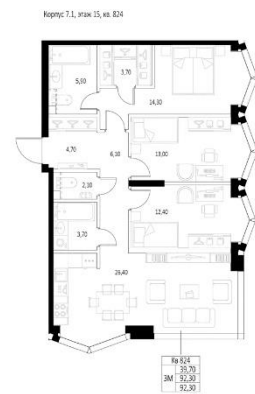
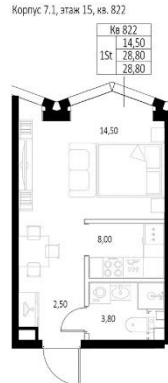
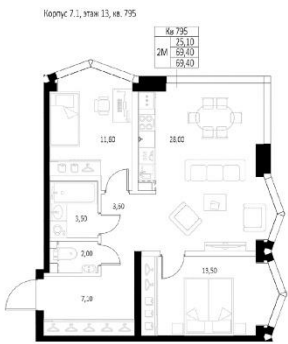
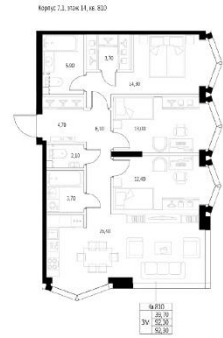
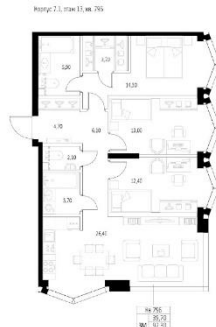
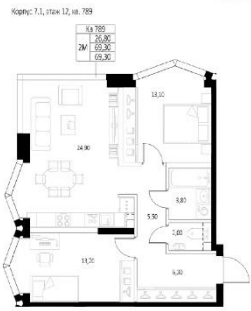
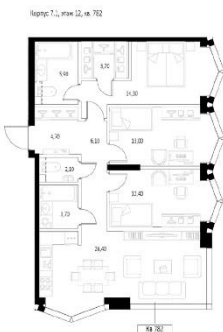
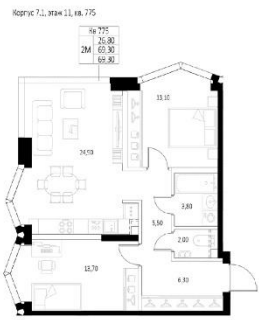
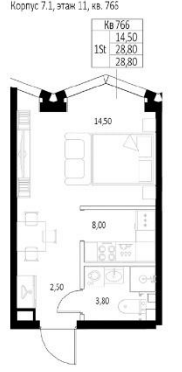
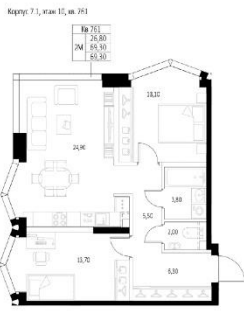
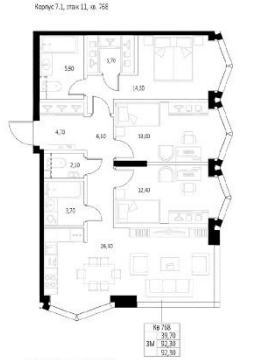
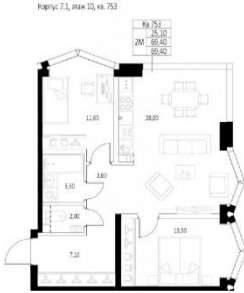
31

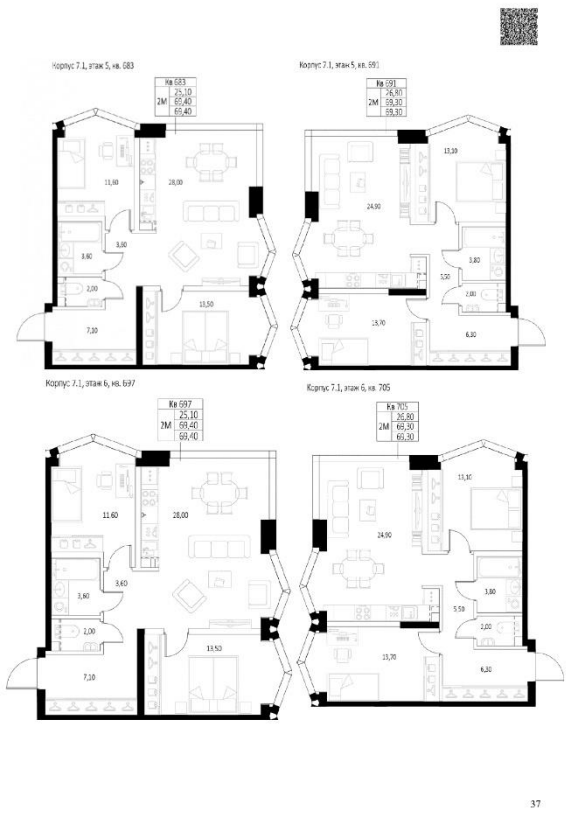
32



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

Детальная План квартиры\*





37

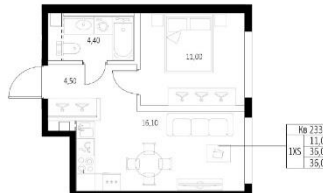
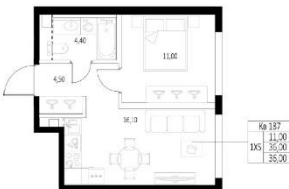
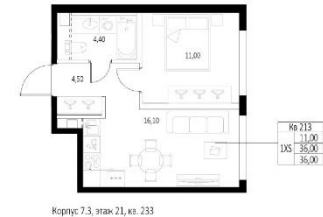
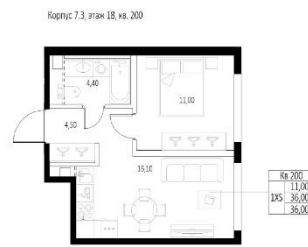
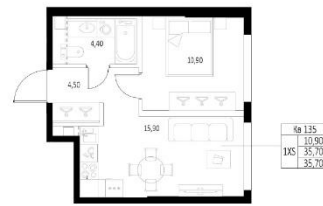
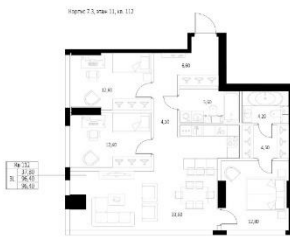
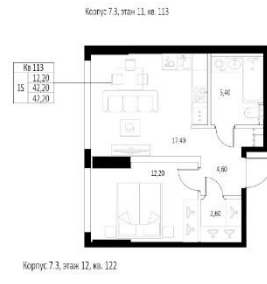
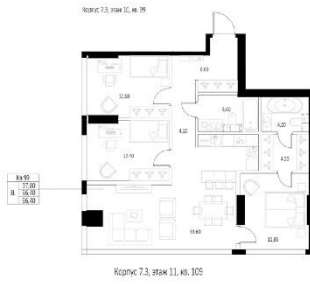
38



39

40





41

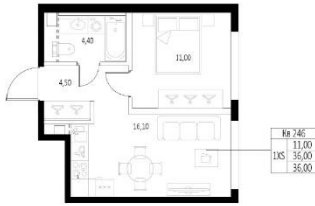
42

43

44



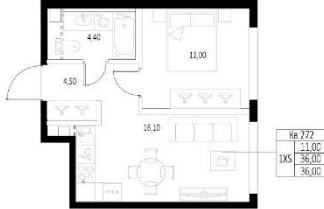
Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



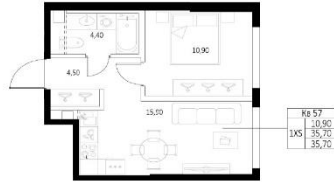
Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



45

46

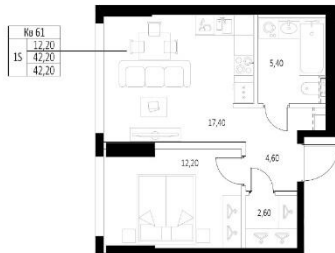
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 68



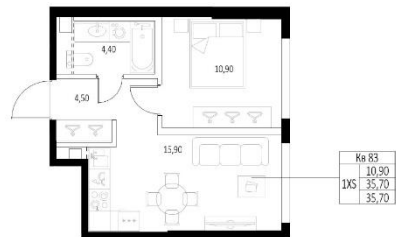
Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



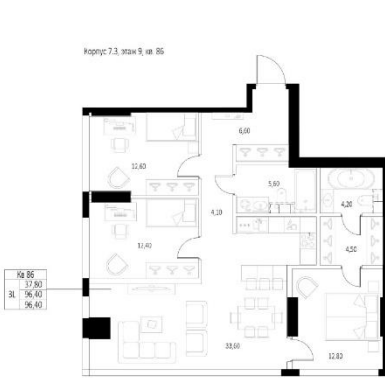
Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83



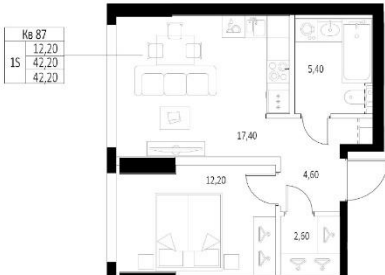
47

48





Корпус 7.3, этаж 9, кв. 86



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 87

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

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

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

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

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

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, очищены от загрязнений;
- Обстрелки стоек козового, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, должны выполняться самостоятельно. Плиточная, замшевая обстрелка, включена в общую площадь квартиры. Обстрелки стоек, не обслуживающих квартиру, исполняются застройщиком.
- Стены в санузлах - без оштукатуривания, без шпаклевки.
- Полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
- Полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
- Полотки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.

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

Строитель принял в соответствии, что застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является нарушением, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делаящим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

СОГЛАШЕНИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, Гражданин Российской Федерации Михаилков Сергей Александрович, (ФИО полностью)

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

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

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

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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.







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

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



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



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

\*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Реальные размеры и видовые проемы, панорамы и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактические их местоположения и размеры могут быть уточнены застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

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

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

- 1. Общие характеристики Объекта:
1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ);
1.2. Назначение Объекта - жилое;
1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1 - 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3 - 55 862,30 кв.м.;
1.4. Количество этажей - корпус 7.1 - 36; корпус 7.3 - 60;
1.5. Материал наружных перегородок - монолитно-железобетонный;
1.6. Класс энергонеэффективности - А;
1.7. Собственность - 5-и комнатный;
1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - известняк и гипсовый фасад;
1.10. Стены - перегородки и внешние ограждения с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межажуровые перегородки - несущие стены по проекту: монолитный железобетон, железные стены по проекту: стеновой бетонной кладке со звукоизоляцией минераловатными плитами;
1.12. Несущие перегородки между жилыми комнатами - полнотелой сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - полнотелой сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.14. Потолки - стяжка со звукоизоляционными плитами по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входные двери - металлическая.

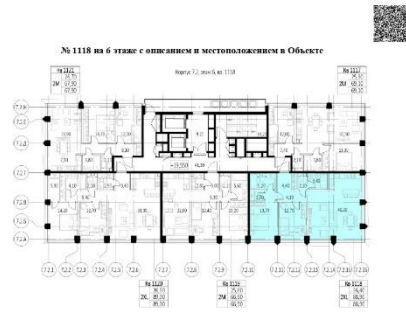
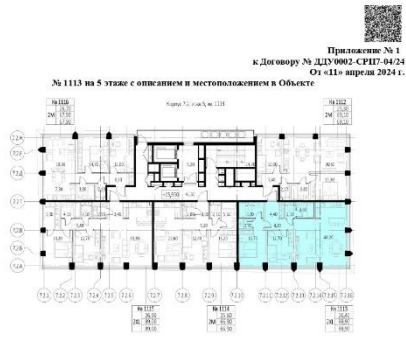
- 2. Характеристика передаваемой Квартиры:
2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение - замена электропроводки, установка квартирной электрощитовой с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в лифтовой шахте, в общем коридоре;
Горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения;
Вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
б) холодная и горячая водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от водного коллектора до каждой мойки зоны вывешены в стяжке пола;
в) отопление - разводка в стяжку пола в соответствии с проектом, от жилого коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами с сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полиэтилена отдельно для каждой комнаты.
В квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отсечения с термомеханикой с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
г) канализация - выполнение монтажа сточных труб с отводом в зоне санузлов и кухни;
д) сантехнические системы:
- прочисточно-очисточные системы - предусмотрена установка пожарных гидрантов и громкоговорителей, подкаченных в шифер/линолеумные системы канализации, расположенных в управлении звукоизолированной;
- сети связи - установлен кабельный путь, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информативной сети (интернет), IP-телефона пострадом сети интернет, IP-аудиофонии;
Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом; горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения; вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
Служебный путь: с установленными вертикальными контроллерами для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, в котором отключены:
- защита от протечек;
- управление электромеханикой квартиры (лифты-люльки);
- управление отоплением;
е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с оконными кондиционерами установлена открывающаяся шторка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего куконного блока.

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



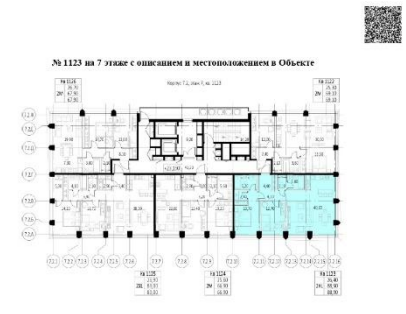






8

9

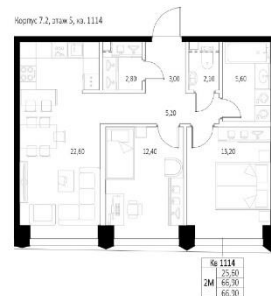
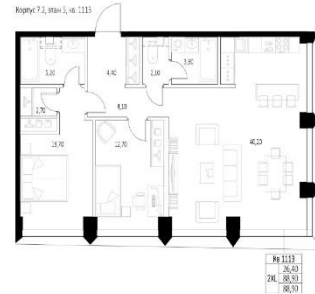


**План квартиры:**

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

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

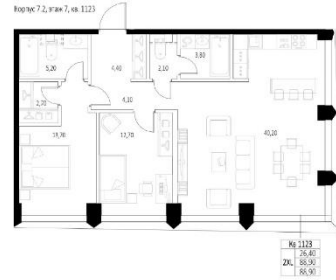
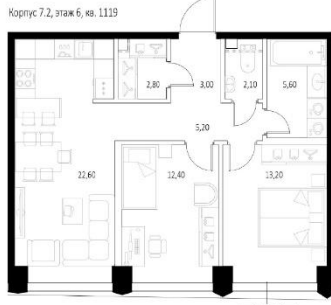
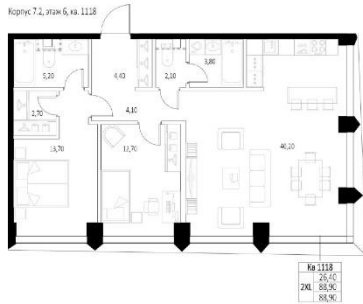
**Детальный План квартиры\***



10

11





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

12

13

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

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

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

- Общие характеристики Объекта:
  - Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ДПТ 7);
  - Назначение Объекта - жилье;
  - Общая площадь дома - корпус 7.2 - 9 589,10 кв.м;
  - Количество этажей - корпус 7.2 - 21;
  - Материал полов: паркетный - монолитно-железобетонный;
  - Класс энергоэффективности - А;
  - Сейсмостойкость - 5 и выше баллов;
  - В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы один из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
  - Отражающая конструкция (внешние стены) - шпательный витражный фасад;
  - Окна - панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла:
    - 1.1. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту; монолитный железобетон; несущие стены по проекту; стеновой бетонный элемент со звукоизоляцией минераловатными плитами;
    - 1.2. Неисполненные перегородки между жилыми комнатами, перегородки между сауной и комнатой - не устанавливаются;
    - 1.3. Печи - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
    - 1.4. Водяная литья - металлическая.
- Характеристика передаваемой Квартиры:
  - Выделены инженерные коммуникации:
    - а) электроснабжение - выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизированной работ с автоматическими выключателями. Квартирный электротехнический установок в жилом помещении в общей квартире;
    - б) холодное и горячее водоснабжение - трубы из синтетического полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконных устройств, с установочными электрическими водонагревателями. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от вводного коллектора на этаже, являющаяся одним вводом в квартиру;
    - в) отопление - разводка по полу в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установочными приборами учета, устанавливаемыми приборами отключения в торговом помещении;
    - г) канализация - выполнены монтаж сточных труб с отводами в зоне сауны и кухни;
    - д) сантехнические системы:
      - 1) противопожарная система - предусмотрена установка пожарных извещателей и дымоуловителей, подключенных в шпательный или оштукатуренный стеновой элемент, соединенных с управляемой выходящей за пределы помещения;
      - 2) сетевая система - установка кабельной сети, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефония посредством сети интернет;
      - 3) вентиляция - в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (решетка для забора воздуха на фасад здания, подключение к вытяжной шахте). Для качественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена установка открывающей створки, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
      - 4) кондиционирование - предусмотрено закладные в стенах для прокладки фреоновых труб от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приобретение внешнего блока выполняется силами собственника;
      - 5) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.
  - Состояние инженерии и в передаваемой Квартиры:
    - а) внутриквартирные механические перегородки должны выполняться самостоятельно;
    - б) обшивка стеновых перегородок, перегородки и канализации, обслуживаемых квартирой Должник выполняет самостоятельно. Покладка, зыменяемая обшивками, включены в общую площадь квартиры. Обшивка стоек, не обслуживаемых квартирой, производится застройщиком;
    - в) полы в комнатах и коридорах - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
    - г) полы в саунах - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
    - д) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатуренная от загрязнений;
    - е) застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего денежного взноса (цена квартиры).
    - ф) Стройматериалы и материалы, используемые в строительстве, должны соответствовать требованиям, указанным в проекте, и не являются выходящими за пределы Договора.
    - з) Работы по устройству межкомнатных перегородок, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Должник выполняет самостоятельно и за свой счет.

14

СОГЛАСИЕ  
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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

15




Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство  
«Российская коллегия оценщиков»

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

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

Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

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

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

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

021824 - KA1





РОСГОССТРАХ

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



г. Москва «07» ноября 2024г.

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

Table with contract details: Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах»; Страхователь: ООО «ОМ-Консалт»; Объект страхования: ответственность за нарушение договора; Страховой случай: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанным фактом причинения ущерба; Срок действия: с 00 часов 00 минут «13» декабря 2024г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2025г.; Страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах» (Морозов А.А.)
Страхователь: ООО «ОМ-Консалт» (Сидоренко М.С.)



29154405

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 78118/77/0503025

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

Table with details: Страховщик: АО «АльфаСтрахование»; Страхователь: Аидбар Александр Юрьевич.

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

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанного в настоящем Полисе-оферте, или доставлен на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страхователем условиях подтверждается иском Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте.

Осуществление ацедт (оплата страховой премии) Страхователем: подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь; подтверждает, что оговорен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты; подтверждает, что оговорен и согласен с использованием Страхователем функционального копирования подлога и являясь Страхователем, Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя.

Table with terms: Период страхования: с «29» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок; Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 001 000) рублей; Предел ответственности: По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Александр Илья Антонович

Контактная и справочная информация: «099» - бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Тел24, Тинькофф мобильный; 8 800 333 0 999 - бесплатно для звонков по РФ.

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 (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования»)) на следующих условиях:

Table with contract details: Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах»; Страхователь: ООО «ОМ-Консалт»; Объект страхования: ответственность за нарушение договора; Страховой случай: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанным фактом причинения ущерба; Срок действия: 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.

Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах» (Морозов А.А.)
Страхователь: ООО «ОМ-Консалт» (Сидоренко М.С.)



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
131 (сто тридцать один) лист



Печать/подпись



Идентификатор документа f99aa1aa-4722-4731-81e5-5d75e5a86cd3

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



Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ОМ-КОНСАЛТ" СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	028C5F0001E9B2E9AB4DDA34C 0ABE48775 с 26.05.2025 18:23 по 26.08.2026 18:23 GMT+03:00	27.04.2026 15:47 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа