ОТЧЕТ № 970/26

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

Дата оценки по состоянию на: «25» сентября 2026 г.

г. Москва 2026 г.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 970/26

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 31 от «22» сентября 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 № 970/26 и Приложений, составленных «25» сентября 2026 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки

Объект оценки

Объект оценки, - Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24, по строительному адресу: : г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 2 из 138

	28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:	3303,1			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24					
	1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
		Итого:	467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:				
Адрес	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 3 из 138

Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«25» сентября 2026 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «25» сентября 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» сентября 2026 г.- «25» сентября 2026 г.
Дата составления Отчета	«25» сентября 2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ 970/26 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

Используемые стандарты оценки

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 4 из 138

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	53 022 289
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 5 из 138

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	22 546 371
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
	Итого:	3303,1					**1 956 405 145**

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	51 225 691
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	51 225 691
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	51 225 691
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
	Итого:	467,4					**273 010 083**

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**	**Справедлива я стоимость, руб.**
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
	Итого:						**2 252 129 500**

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 252 129 500 (два миллиарда двести пятьдесят два миллиона сто двадцать девять тысяч пятьсот) 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**

Документ подписан простой электронной подписью
Сертификат: 1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Владелец: Сидоренко Михаил Сергеевич
Действителен с 25.09.2025 по 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
Страница 6 из 138

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 8
1.1. Задание на оценку 8
1.2. Применяемые стандарты оценки 11
1.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное 12
1.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) 12
1.5. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку 12
1.6. Сведения о Заказчике оценки 13
1.7. Сведения об Оценщике 13
1.8. Основные факты и выводы 14
1.9. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 14
1.10. Определение вида оцениваемой стоимости 21
1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки 22
1.12. Классификация основных средств 22
1.13. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 23

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
2.1. Общее описание жилого комплекса 24
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки 26
2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки 29

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 30
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, картина деловой активности. 30
3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости 33
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 34
3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Московы 37
3.5 Анализ ликвидности объекта оценки 45

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 47
5.1 Затратный подход 47
5.2. Сравнительный подход 47
5.3. Доходный подход 48
5.4 Выводы 48

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 50
6.1. Описание объектов-аналогов 52
6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода 97

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 98

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 103

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ 104
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 104
Приложения 104

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 8 из 138

	33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:	3303,1			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24					
	1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
		Итого:	467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24					
	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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 9 из 138

Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Третьи лица
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки справедливой стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «25» сентября 2026 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«25» сентября 2026 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «22» сентября 2026 г. - «25» сентября 2026 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «25» сентября 2026 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественые 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 м материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 10 из 138

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:00 GMT+03:00
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 11 из 138

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.sroroo.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 залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Объем данных с учетом содержания информации и ее существенности заверен Заказчиком.

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

Отсутствуют.

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

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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 12 из 138

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 Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50032/26 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 14.05.2026 г. Период действия с 29.05.2026 г. по 28.05.2027 г. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору №№130/25/134/982 от 24.11.2025 г. Страховая сумма составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 13.12.2025 г. по 12.12.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 10 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00, b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 13 из 138

их участия в проведении оценки объекта оценки:	

1.8. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 970/26
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 31 от «22» сентября 2026 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«25» сентября 2026 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «25» сентября 2026 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественые права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «22» сентября 2026 г.- «25» сентября 2026 г.
Дата составления отчета	«25» сентября 2026 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.9. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

Объекты оценки

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-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)

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 14 из 138

20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:	3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

Передан через Диадок 25.09.2025 10:09 GMT+03:00;
Страница 15 из 138

	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 «Т-Капитал Квадратные метры»					
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены					
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					
Текущее использование объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественые 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	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612

Электронный архив Документ создан 16.09.2025 16:09 GMT+03:00, b1c6ba60-868e-4b15-80be-424d8d68cabd Страница 16 из 138

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	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	26 140 368	Не использовался	Не использовался	26 140 368
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
38	161	36	15	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
39	174	36	16	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
40	187	36	17	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
41	200	36	18	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
42	213	36	19	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
43	233	36	21	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
44	246	36	22	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
45	272	36	24	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
46	285	36	25	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
47	298	36	26	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
48	311	36	27	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	26 140 368	Не использовался	Не использовался	26 140 368

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 17 из 138

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	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	26 140 368	Не использовался	Не использовался	26 140 368
	Итого:	3303,1			**1 956 405 145**			**1 956 405 145**

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	51 225 691	Не использовался	Не использовался	51 225 691
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	39 777 670	Не использовался	Не использовался	39 777 670
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	51 225 691	Не использовался	Не использовался	51 225 691
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	39 777 670	Не использовался	Не использовался	39 777 670
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	51 225 691	Не использовался	Не использовался	51 225 691
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	39 777 670	Не использовался	Не использовался	39 777 670
	Итого:	467,4			**273 010 083**			**273 010 083**

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	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
	Итого:				**2 252 129 500**			**2 252 129 500**

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	39 967 182
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 18 из 138

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	53 022 289
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 19 из 138

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	22 714 272
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
	Итого:	3303,1					**1 956 405 145**

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	51 225 691
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	51 225 691
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	51 225 691
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
	Итого:	467,4					**273 010 083**

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	22 714 272
	Итого:						**2 252 129 500**

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 252 129 500 (два миллиарда двести пятьдесят два миллиона сто двадцать девять тысяч пятьсот) рублей
(НДС не облагается)

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 20 из 138

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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 21 из 138

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.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 22 из 138

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:

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)

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 приволятся в Приложении к настоящему отчету.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 23 из 138

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.1. Общее описание жилого комплекса

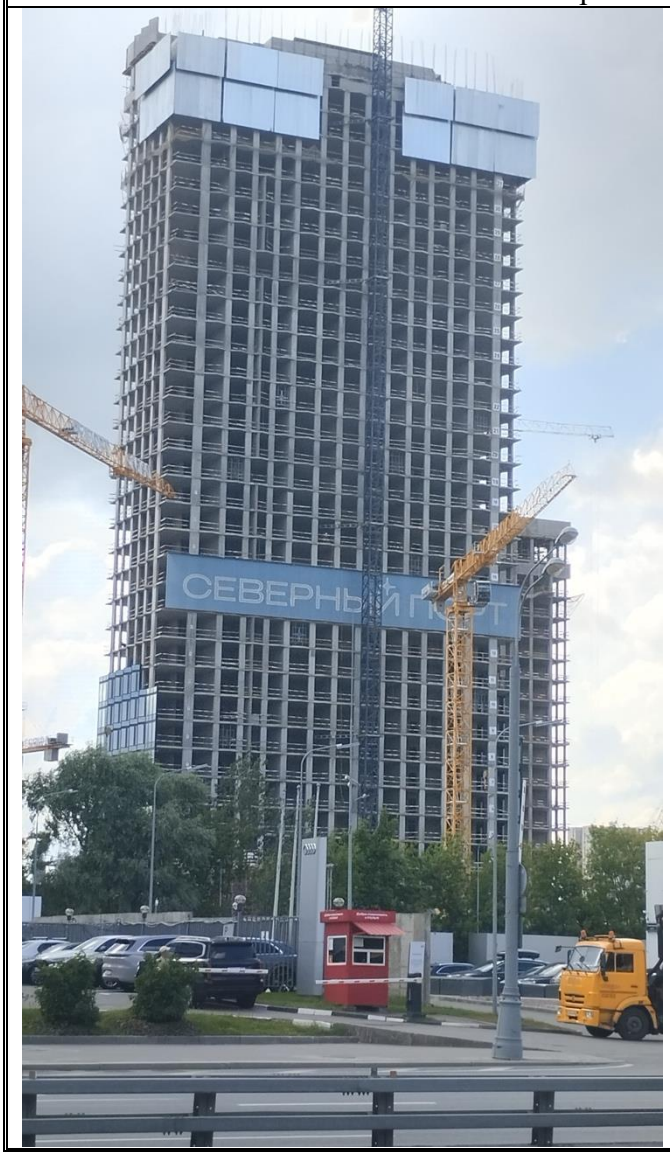
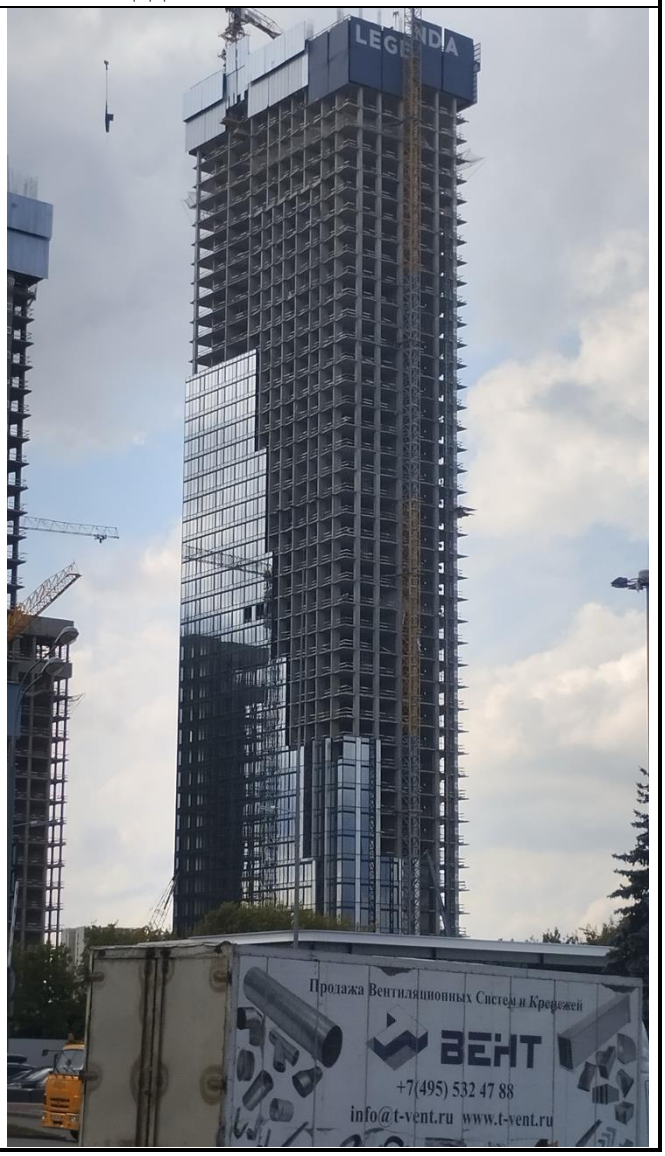
«Северный порт» – это Архитектурный проект из 11 небоскрёбов с квартирами бизнес-класса, новой пешеходной набережной, ландшафтным двором-садом с детскими и спортивными площадками, дизайнерскими лобби с консьержем.

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



Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 24 из 138

Фото строительной площадки	
	

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 25 из 138

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					

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00,
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 26 из 138

№ 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.

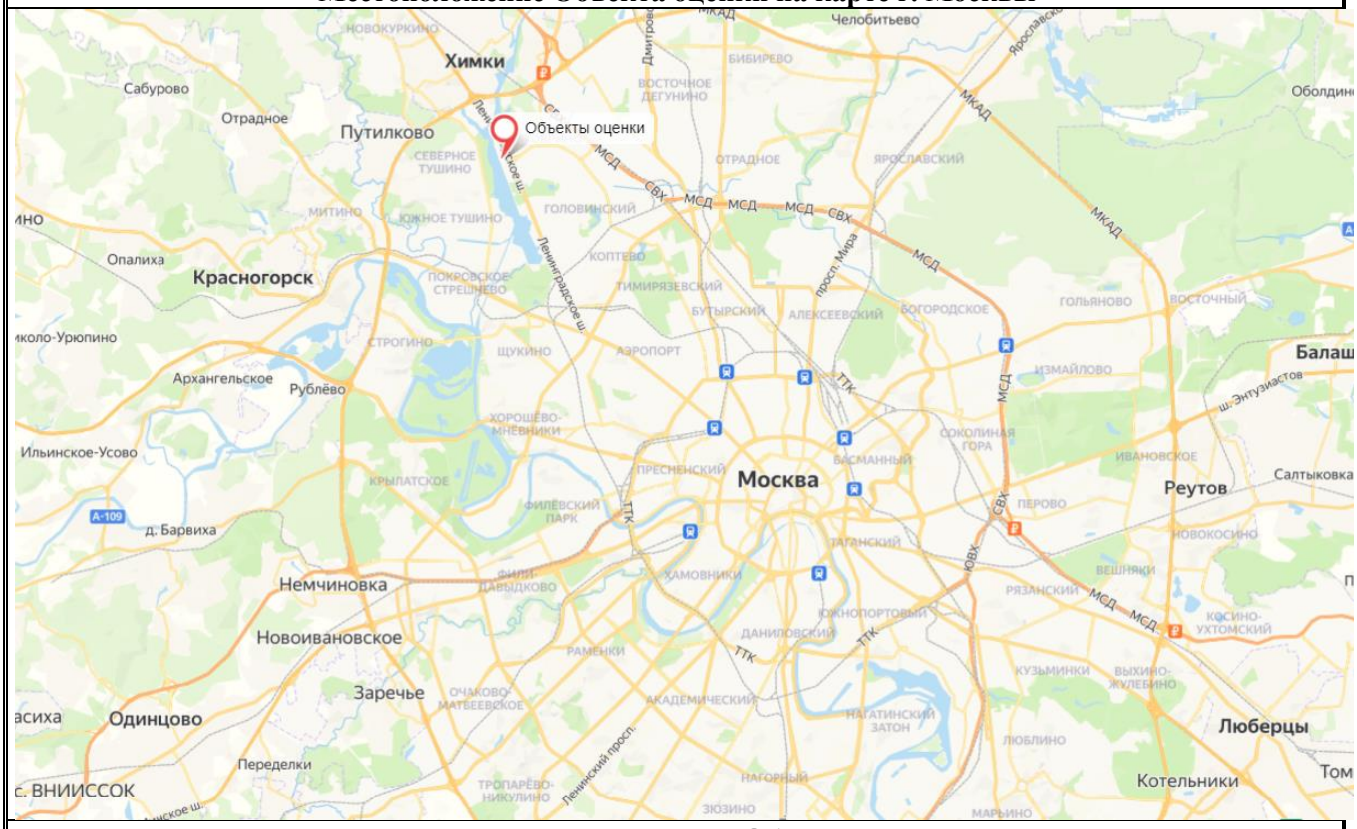
Таблица 2.2 Балансовая стоимость

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

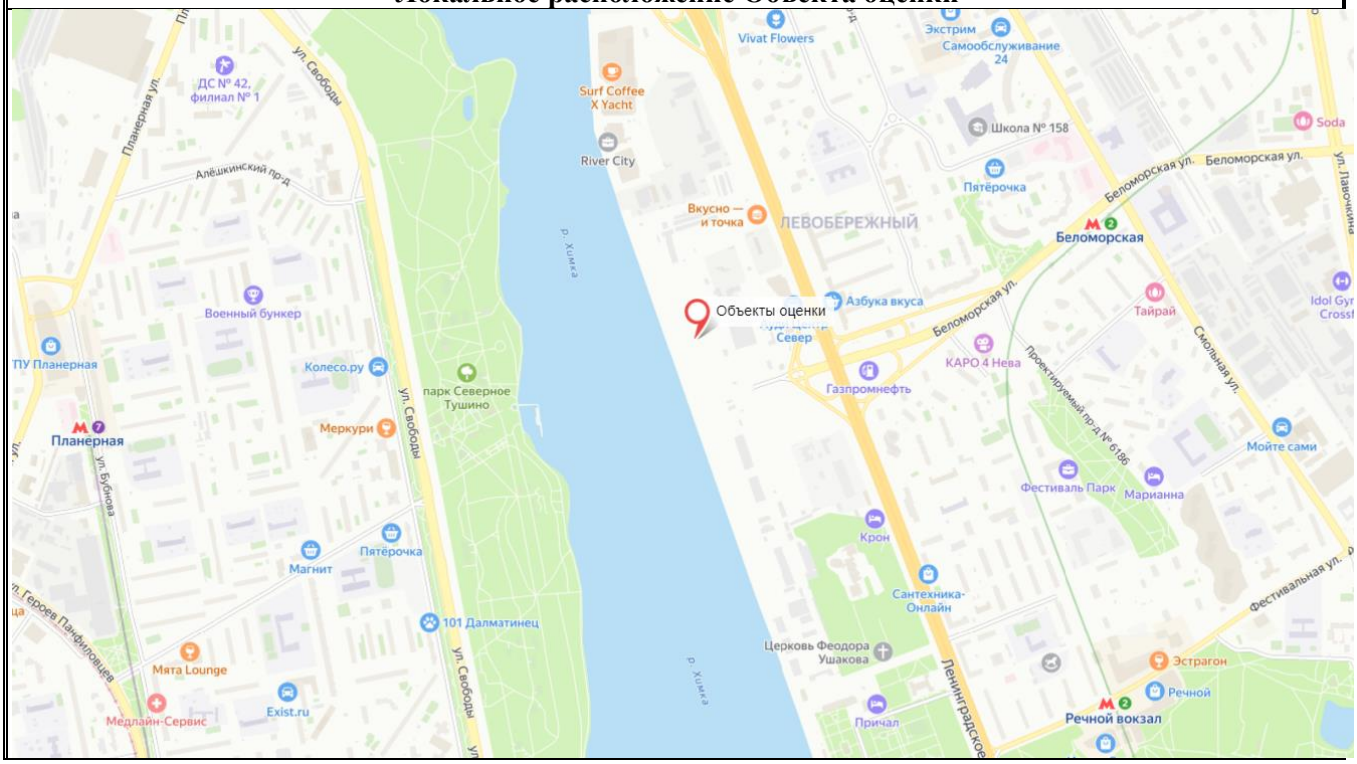
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 27 из 138

2.3. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Локальное расположение Объекта оценки



Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 28 из 138

2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

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

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 29 из 138

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 июня 2026 г[1].

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП увеличился до +1,1% г/г после +0,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,3% г/г (по итогам 2 квартала 2026 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +0,9% г/г).

2. Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г). Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2026 года».

3. Объём строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

4. Положительная динамика объёмов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объёмы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г

[1] https://www.economy.gov.ru/material/file/download/05cca5fd90a82c61b3dd9c515896cf66/2026_07_28.pdf

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d Страница 30 из 138

в мае, автомобильного – +5,7% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

6. В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года). Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

Объём платных услуг населению1 в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года). Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

7. На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года). Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г после +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% г/г в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность															
ВВП	**0,3**	**0,9**	**1,1**	**0,3**	**1,3**	**-0,2**	**1,9**	**-1,0**	**-1,7**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	**1,0**	**1,3**	**4,9**
Сельское хозяйство	**-0,8**	**-1,5**	**-2,9**	**-0,2**	**-0,5**	**0,2**	**-0,5**	**0,4**	**1,1**	**4,9**	**12,0**	**3,8**	**1,4**	**0,6**	**-3,3**
Строительство	**-5,0**	**-1,6**	**3,5**	**-4,4**	**-5,0**	**-10,0**	**-1,9**	**-14,0**	**-16,0**	**2,5**	**2,3**	**1,3**	**1,9**	**5,8**	**3,8**
Оптовая торговля	**1,0**	**2,4**	**2,7**	**2,1**	**2,3**	**-0,5**	**8,0**	**-1,7**	**-9,1**	**-3,0**	**-2,4**	**-2,7**	**-4,4**	**-2,6**	**6,3**
Суммарный оборот	**4,8**	**6,0**	**6,0**	**6,4**	**5,7**	**3,6**	**5,7**	**2,4**	**2,4**	**4,2**	**5,3**	**4,6**	**3,6**	**3,2**	**7,1**
Розничная торговля	5,4	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,6	2,4	1,7	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,4	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	**-0,6**	**2,5**	**1,9**	**2,1**	**3,4**	**-3,6**	**-2,9**	**-1,8**	**-6,0**	**-0,7**	**-0,4**	**-1,6**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	6,8	5,1	6,1	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7	-2,6
Инвестиции в основной капитал	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-14,3**	**-**	**-**	**-**	**-2,3**	**-5,3**	**-4,3**	**-1,0**	**6,5**	**8,4**
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1
Индекс потребительских цен	**5,8**	**5,6**	**6,0/5,9[1]**	**5,3**	**5,6**	**5,9**	**5,9**	**5,9**	**6,0**	**5,6**	**6,6**	**8,3**	**9,8**	**10,1**	**9,5**
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,1	8,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-2,8	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	1,6	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2[2]	-	-	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата															
рублей	108 123[2]	-	-	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3[2]	-	-	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,7	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *В июне 2026 г / по состоянию на 27 июля 2026 г.*
[2] *В январе-мае 2026 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	**-0,5**	**-1,9**	**-2,4**	**-2,7**	**-0,4**	**0,8**	**1,0**	**0,9**	**0,5**	**-1,6**	**-0,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**
добыча угля	-0,4	4,7	7,4	6,3	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0
добыча металлических руд	2,6	3,8	1,5	4,2	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	0,9	7,5	-1,8	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,2	0,7	3,6	-4,7	3,4	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3
Обрабатывающие производства	**0,7**	**2,0**	**2,6**	**0,5**	**3,1**	**-0,7**	**3,0**	**-2,8**	**-3,0**	**3,6**	**4,3**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**
пищевая промышленность	**0,7**	**1,6**	**1,8**	**1,3**	**1,4**	**-0,2**	**3,1**	**-1,0**	**-3,0**	**-0,5**	**0,2**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**
в т.ч.															
пищевые продукты	1,3	1,8	1,8	1,9	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2
напитки	-2,2	-0,2	1,5	-0,4	-1,8	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1
табачные изделия	-1,7	2,2	3,2	-4,8	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4
лёгкая промышленность	**-3,2**	**1,8**	**4,1**	**-0,1**	**1,4**	**-8,2**	**-3,0**	**-9,4**	**-13,1**	**-3,5**	**-2,8**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**
в т.ч.															
текстильные изделия	0,3	2,1	2,2	2,5	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0
одежда	-6,3	1,1	4,4	-1,1	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0
кожа и изделия из неё	0,4	3,5	7,4	-2,3	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5
деревообрабатывающий комплекс	**-7,3**	**-4,8**	**-3,6**	**-5,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,8**	**-8,9**	**-14,4**	**-5,1**	**-8,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	0,2	1,0	1,6	-1,8	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0
бумага и бумажные изделия	-8,9	-7,5	-6,9	-7,7	-7,8	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,5	-7,7	-3,9	-12,5	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	**-7,7**	**-14,8**	**-21,7**	**-13,5**	**-9,2**	**-0,5**	**0,8**	**-1,8**	**-0,6**	**-0,4**	**-0,2**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**
химический комплекс	**1,7**	**2,8**	**2,8**	**3,8**	**1,9**	**0,4**	**1,9**	**0,5**	**-1,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,5	-1,3	0,0	-1,4	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	16,5	12,3	22,2	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	4,3	3,8	4,8	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-6,3**	**-2,7**	**0,1**	**-4,5**	**-4,1**	**-10,9**	**-7,5**	**-12,3**	**-13,9**	**-8,3**	**-7,4**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 32 из 138

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
металлургический комплекс	-3,6	-0,6	1,6	-3,8	0,9	-7,2	-5,5	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3
в т.ч.															
металлургия	-9,3	-8,6	-3,4	-12,8	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5
готовые металлические изделия	8,8	17,0	12,7	15,8	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4
машиностроительный комплекс	9,2	12,7	17,0	8,0	14,7	5,4	11,7	1,5	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	4,3	3,6	14,0	0,0	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4
электрооборудование	-2,5	1,6	7,7	-4,8	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	-2,5	-9,0	-1,8	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	1,4	13,8	28,4	18,1	-1,8	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5
прочие транспортные средства и оборудование	32,6	38,8	38,0	24,7	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8
прочие производства	-0,3	1,8	8,8	1,7	-5,0	-2,4	-1,4	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2
в т.ч.															
мебель	1,3	6,9	12,0	10,4	-0,6	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3
прочие готовые изделия	2,7	3,2	7,0	0,5	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,3	0,2	8,4	-0,1	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,9	-0,8	-1,4	-2,2	0,9	3,8	0,1	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	-1,3	-1,2	-3,4	0,9	-3,8	-2,4	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1

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.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d Страница 33 из 138

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

Скидка на торг (уторговывание). Разница между ценой, указанной в объявлении о продаже, и ценой фактической сделки. Продавцы почти всегда закладывают в объявление «запас на торг», поэтому цены предложения систематически выше цен сделок. Корректировка приводит цену каждого аналога к вероятной цене реальной сделки и всегда понижающая. Её величина зависит от сегмента, ликвидности объекта и состояния рынка: в период спада и низкого спроса скидка на торг растёт, при ажиотажном спросе — сокращается. Это первая поправка, которую применяют к аналогам, ещё до всех остальных.

Вид права и обременения. Учитывает объём и «чистоту» передаваемых прав. Полное право собственности без ограничений — база сравнения. Наличие обременений (ипотека/залог, договор аренды или найма, сервитут, рента, зарегистрированные и не выписанные жильцы, несовершеннолетние собственники, арест) снижает ликвидность и цену, так как усложняет и удлиняет сделку и несёт риски для покупателя. Чем существеннее обременение, тем больше понижающая поправка.

Долевая собственность. Доля в праве на квартиру стоит дешевле, чем пропорциональная часть от цены квартиры целиком. Причины — ограниченная ликвидность (узкий круг покупателей), необходимость согласования с сособственниками, преимущественное право выкупа, сложности пользования и распоряжения. Чем меньше доля и чем хуже отношения между сособственниками, тем глубже дисконт; доля, позволяющая выделить изолированную комнату, дисконтируется меньше.

Переход с первичного рынка на вторичный. Поправка при сопоставлении новостройки и вторичного жилья. Даже юридически новая квартира после первой перепродажи переходит в категорию «вторички» и в среднем теряет в цене относительно аналогичной квартиры от застройщика (или наоборот — в зависимости от рынка и наличия льготной ипотеки на первичку). Фактор отражает разницу в спросе, доступных программах кредитования и покупательском восприятии «новое против бывшего в употреблении».

Местоположение. Комплексный и один из самых весомых факторов. Включает субъект/город, район и микрорайон, престижность и репутацию локации, экологию (близость к промзонам, свалкам, оживлённым трассам либо, наоборот, к паркам и воде), обеспеченность социальной инфраструктурой (школы, детсады, поликлиники, магазины). Одинаковые по характеристикам квартиры в разных районах могут отличаться в цене в разы, поэтому аналоги стараются подбирать в той же локации, а поправку применяют при вынужденном выходе за её пределы.

Транспортная доступность. Удобство и время в пути до ключевых точек: близость и количество остановок общественного транспорта, расстояние до метро (в городах с метрополитеном пешая доступность станции — сильный ценообразующий фактор), выезды на магистрали, наличие пробок,

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 34 из 138

удалённость от центра. Чем лучше доступность, тем выше цена; поправка корректирует различие между аналогом и объектом оценки.

Состояние и окружение дома, благоустройство. Внешний вид и содержание самого здания (фасад, подъезд, чистота, состояние после капремонта) и придомовой территории: благоустроенный озеленённый двор, парковка, детские и спортивные площадки, а также характер окружающей застройки. Ухоженный дом в благоустроенном квартале ценится выше, чем аналогичная квартира в запущенном доме или в неблагоприятном окружении.

Охрана и безопасность. Наличие элементов защиты и контроля доступа: закрытая огороженная территория, консьерж или пост охраны, видеонаблюдение, домофон, шлагбаум, контроль въезда. Повышают комфорт и субъективное чувство безопасности, что отражается в более высокой цене; отсутствие этих опций у одного из сравниваемых объектов компенсируется поправкой.

Материал стен / тип дома. Конструктивный тип здания: кирпичный, монолитный, монолитно-кирпичный, панельный, блочный, деревянный и др. Влияет на теплоизоляцию, шумоизоляцию, микроклимат, долговечность, свободу перепланировки и в целом на престиж и ликвидность. Кирпичные и монолитные дома традиционно ценятся выше панельных, что и учитывает корректировка.

Этажность дома. Общая высотность здания (малоэтажный, среднеэтажный, многоэтажный). Влияет на восприятие комфорта, плотность проживания, нагрузку на лифты и инженерию, а также на архитектурный класс дома. Предпочтения рынка различаются по сегментам, и поправка отражает разницу между аналогом и оцениваемым объектом по этому признаку.

Физический износ дома. Возраст здания и техническое состояние несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, кровли, фасада. С износом растут эксплуатационные риски и затраты, снижается остаточный срок службы — и цена. Новый или недавно капитально отремонтированный дом получает преимущество перед старым, изношенным домом того же типа.

Наличие лифта. Отдельная корректировка на лифт. Учитывает наличие/отсутствие лифта (критично для средних и верхних этажей), его количество и тип (пассажирский, грузовой). Отсутствие лифта в многоэтажном доме резко снижает привлекательность квартир на высоких этажах, что и отражает поправка.

Этаж расположения квартиры. Поправка на этаж. Первый этаж обычно дешевле из-за шума, доступности для посторонних, вида из окон и сырости; последний — из-за рисков протечек кровли и работы лифта. Средние этажи, как правило, наиболее ликвидны и дороги. Поправка выравнивает различие аналога и объекта по положению квартиры в доме.

Общая площадь квартиры. Зависимость цены 1 кв. м от площади нелинейная и описывается степенной функцией: с ростом общей площади удельная цена метра снижается. Небольшие квартиры дороже в пересчёте на метр (выше спрос, ниже итоговый бюджет покупки), крупные — дешевле за метр из-за узости круга покупателей. Поэтому при сравнении объектов разной площади корректировку на площадь применяют именно к удельной стоимости.

Количество комнат. Число изолированных жилых комнат при близкой общей площади. Влияет на функциональность планировки и круг потенциальных покупателей (семьи разного состава). Квартира с более удачным соотношением числа комнат и площади при прочих равных ликвиднее; поправка учитывает эту разницу.

Изолированность / смежность комнат. Корректировка на смежные или изолированные комнаты. Изолированные комнаты (каждая с отдельным входом из коридора) удобнее и ценятся выше смежных (проходных), где вход в одну комнату идёт через другую. Смежно-изолированные планировки занимают промежуточное положение. Фактор отражает разницу в удобстве планировки.

Площадь кухни. Отдельная поправка на площадь кухни. Кухня — одна из наиболее значимых зон квартиры. Просторная кухня (позволяющая совместить готовку и столовую/гостиную зону) заметно повышает привлекательность, тогда как малогабаритная кухня в старых домах — типичный понижающий фактор. Корректировка выравнивает различие аналогов по этому параметру.

Высота потолков. Корректировка на высоту потолка. Высокие потолки создают ощущение простора и объёма, ценятся выше стандартных; низкие потолки (характерные для части типовых серий) — понижающий фактор. Особенно значим в квартирах бизнес- и премиум-класса.

Тип и количество санузлов. Раздельный или совмещённый санузел, один или несколько. Раздельный санузел удобнее для семьи, наличие второго (гостевого) санузла — преимущество для больших квартир. Совмещённый единственный санузел в многокомнатной квартире — минус. Поправка отражает эти различия в удобстве.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 35 из 138

Балкон / лоджия. Наличие или отсутствие балкона либо лоджии. Дополнительное пространство для хранения, отдыха или остекления/утепления повышает цену. Лоджия обычно ценнее балкона (капитальнее, теплее, функциональнее), застеклённая — ценнее открытой. Отсутствие любой из этих опций компенсируется понижающей поправкой к аналогу с балконом.

Класс качества отделки и инженерного оборудования. Уровень отделки и инженерии квартиры — фактически качество и состояние ремонта. Градация обычно от «без отделки»/черновой через «эконом» и «стандарт» к «улучшенному» и «премиум»/дизайнерскому. Чем выше класс и качество применённых материалов и инженерных решений, тем выше цена. Один из самых заметных факторов между внешне похожими квартирами.

Износ отделки и инженерных коммуникаций. Отдельная поправка на износ внутренней отделки и коммуникаций. Дополняет фактор класса качества: даже дорогой ремонт со временем изнашивается и морально устаревает. Учитывает фактическое состояние (свежий ремонт против требующего обновления), необходимость и стоимость приведения квартиры в товарный вид.

Обеспеченность инженерными коммуникациями. Наличие и состояние коммуникаций квартиры — водоснабжение, канализация, отопление (центральное/индивидуальное), газ или электроплита, горячая вода, электроснабжение достаточной мощности, а также телекоммуникации. Полная обеспеченность современными исправными коммуникациями повышает цену; отсутствие или устаревшее состояние отдельных систем — понижает.

Наличие мебели и бытовой техники. Поправка на укомплектованность квартиры мебелью и техникой. Квартира, продаваемая с встроенной кухней, шкафами, бытовой техникой, стоит дороже пустой, поскольку покупатель экономит на обустройстве. Величина поправки зависит от количества, состояния и ликвидности остающегося имущества.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 36 из 138

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Московы[2]

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 090	+11%	2 450	+3%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	3 242	+3%	1 626	+3%
Средняя площадь, м²	175	-1%	111	+1%
Средняя стоимость, млн руб.	566	+2%	181	+5%
Спрос	**Класс делюкс**	**Динамика****	**Класс премиум**	**Динамика****
Количество сделок, шт.	110	-35%	520	-27%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	2 859	+3%	1 399	+9%
Средняя площадь, м²	153	+2%	95	-13%
Средняя стоимость, млн руб.	437	+5%	133	-6%

* I пол. 2026 г. / IV кв. 2025 г.
** I пол. 2026 г. / I пол. 2025 г.
*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

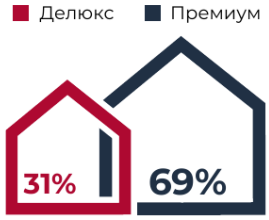
Предложение

По итогам I пол. 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось около 3,5 тыс. квартир и апартаментов, что на 5% выше показателя конца прошлого года и на 9% выше уровня I пол. 2025 г. На фоне выхода новых пулов лотов и медленного темпа их поглощения на первичном рынке сохраняется рекордный объем предложения.

[2]https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

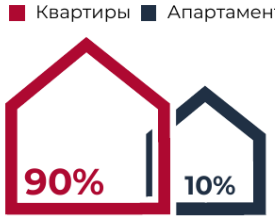
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 37 из 138

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Несмотря на коррекцию спроса, в сегменте элитных новостроек наблюдается высокая девелоперская активность – всего за первые 6 месяцев 2026 г. стартовали продажи 11 новостроек, а также новой очереди в рамках уже реализуемого проекта. Это значение практически сопоставимо с годовым уровнем 2024 г. (12 новых проектов), а также более чем в 1,5 раза превышает показатель 2025 г. (7 новых проектов).

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	0,6%	9,3%	8,0%	1,1%	0,2%	0,1%
100–150 м²	0,0%	1,2%	6,2%	9,5%	5,6%	3,9%
150–200 м²	0,0%	0,0%	2,4%	5,3%	6,8%	14,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	1,7%	9,5%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%	0,6%	13,2%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

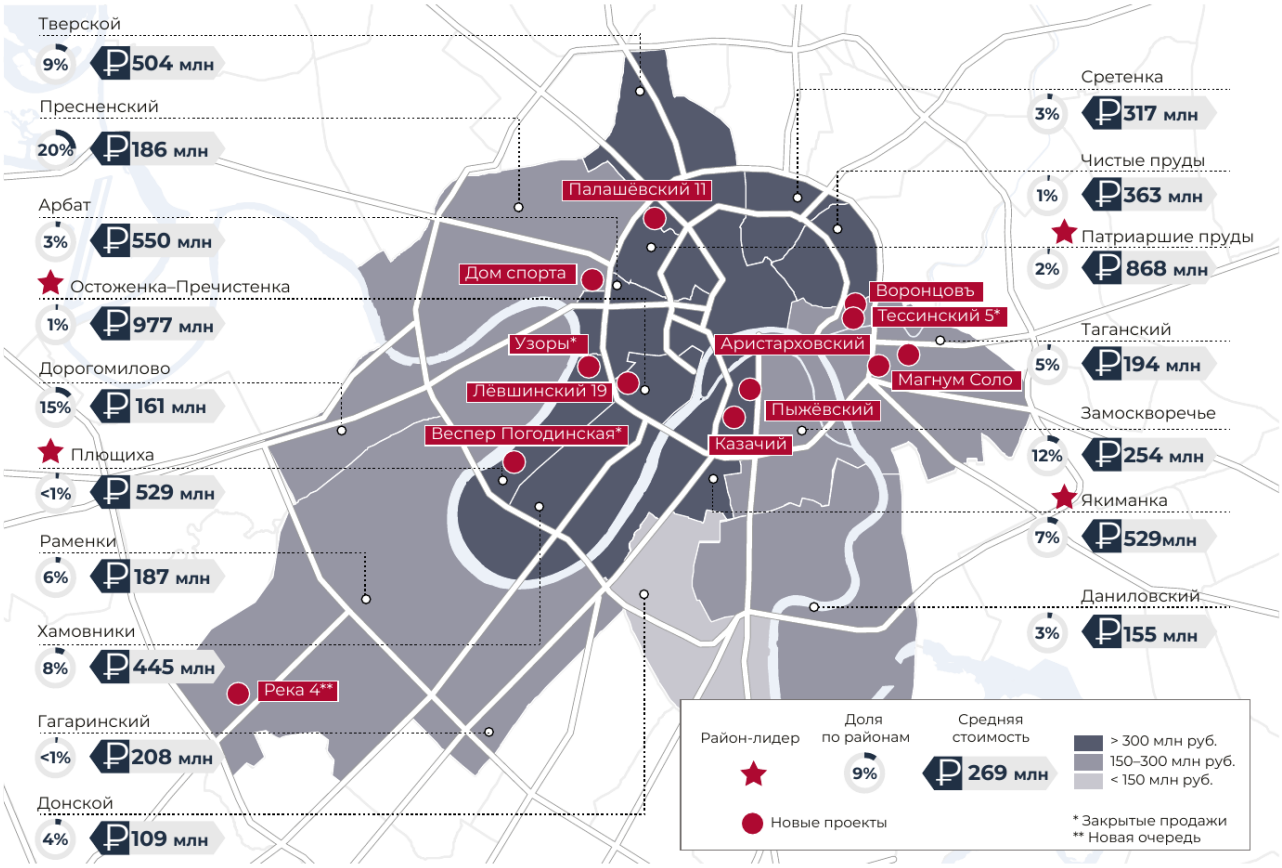
Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	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	4,0%	4,5%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,3%	23,6%	12,5%	4,6%	1,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	0,3%	5,6%	11,7%	6,6%	4,9%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,3%	2,0%	2,6%	8,4%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	6,5%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 38 из 138

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недви-жимости	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
Пыжёвский	Пыжевский пер., 5 (Якиманка)	Делюкс	Tekta Group	Квартиры	74	Апрель 2026	Без отделки/ Финишная
Палашёвский 11	Б. Палашевский пер., 11 (Патриаршие пруды)	Делюкс	Sminex	Квартиры	52	Апрель 2026	Без отделки
Лёвшинский 19	Б. Лёвшинский пер., 19 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	Трансстройинвест	Квартиры	16	Апрель 2026	Без отделки
Аристарховский	Аристарховский пер., 6 (Таганский)	Премиум	Развитие	Квартиры	55	Май 2026	Без отделки
Казачий	1-й Казачий пер., 10 (Якиманка)	Делюкс	MR Group	Квартиры	76	Июнь 2026	Без отделки
Веспер Погодинская	Погодинская ул., 24 (Плющиха)	Делюкс	Vesper	Квартиры	64	Июнь 2026	Финишная
Новые очереди, корпуса							
Река (оч. 4)	Лобачевского ул.(Раменки)	Премиум	Донстрой	Квартиры	245	Апрель 2026	Без отделки

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

За первые 6 месяцев 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было реализовано порядка 630 лотов, что на 29% ниже результата I пол. 2025 г. На фоне высокой базы 2024–2025 гг. первичный рынок элитной жилой недвижимости вступает в фазу спокойного развития, которая

Подписано электронной подписью: ООО "ОМ-Консалт", 2026.03.31 11:03:36 GMT+03:00
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 39 из 138

определяет его зрелость и устойчивость – цены продолжают расти, а девелоперы – выводить новые проекты. Несмотря на умеренные показатели спроса в первые 3 месяца 2026 г., связанные преимущественно со структурной перестройкой сегмента и отчасти с традиционной сезонностью, во II кв. 2026 г. покупательская активность выросла – по состоянию на конец июня в сегменте уже был реализован сопоставимый с январем-мартом объем сделок.

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 м²	3,5%	9,7%	11,5%	2,7%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	7,1%	7,1%	8,8%	6,2%	1,8%
150–200 м²	0,0%	0,9%	4,4%	1,8%	4,4%	9,7%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,9%	9,7%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	8,0%

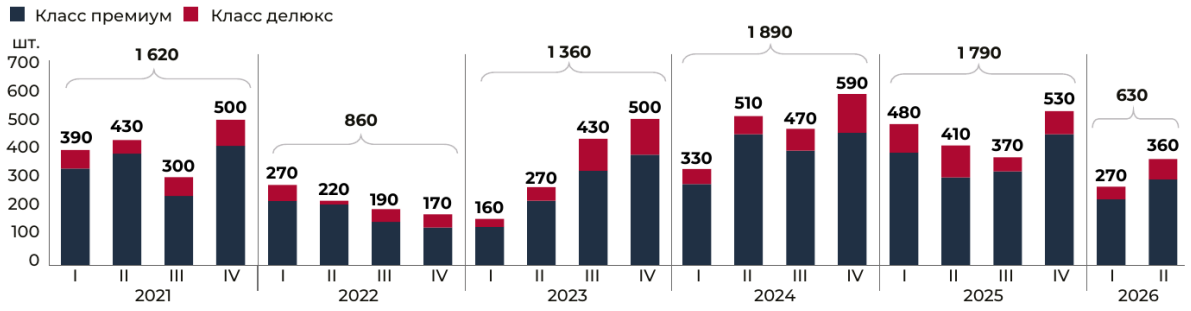
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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 м²	14,5%	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	1,9%	31,7%	10,4%	0,8%	0,6%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,5%	10,2%	6,7%	3,3%	2,7%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,6%	2,1%	2,5%	3,3%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	3,1%

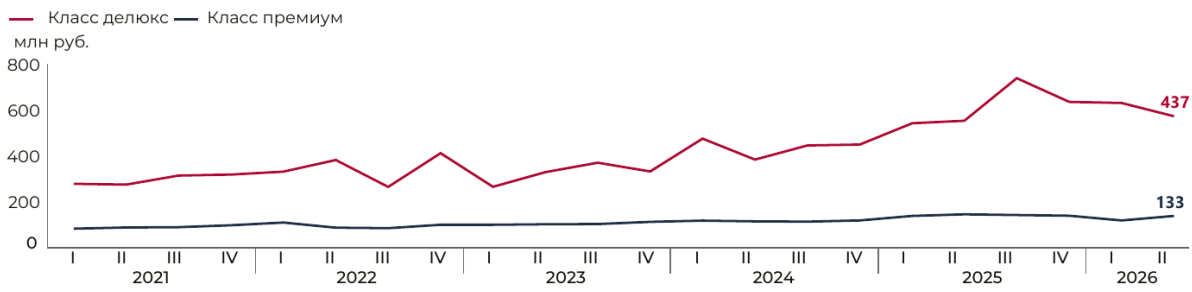
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика среднего бюджета сделки



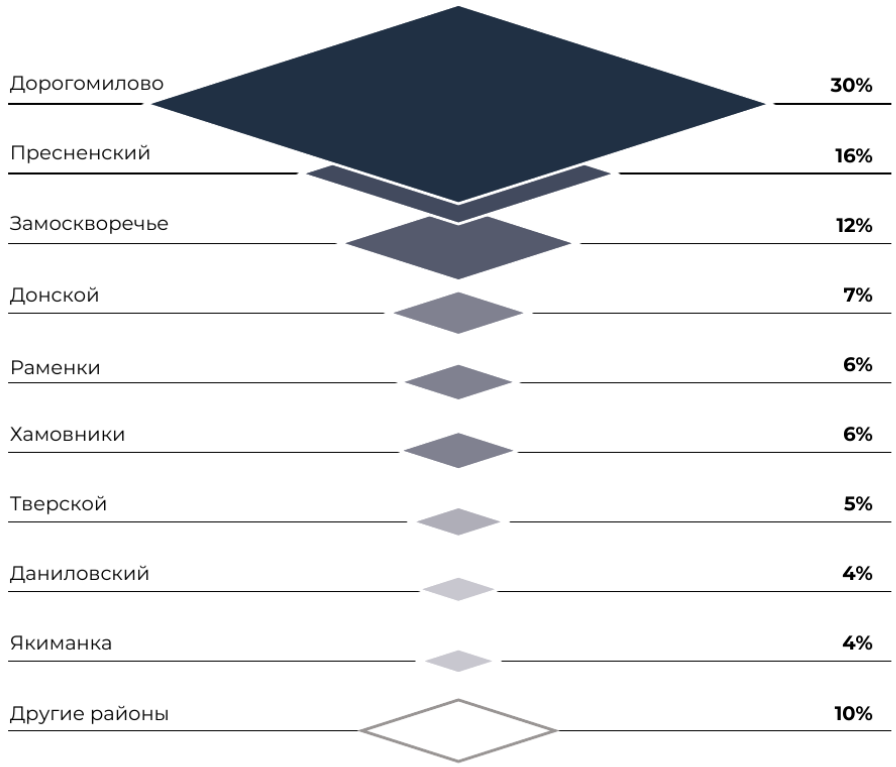
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Основными сдерживающими факторами покупательской активности по-прежнему остаются рекордно высокая цена квадрата, из-за которой часть спроса смещается в том числе в сторону более доступного вторичного рынка, а также нестабильность внутренней экономической ситуации

Передан через Диадок 23.09.2026 16:09 GMT+03:00, b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 40 из 138

в стране и макроэкономических показателей, сохранение геополитических сложностей и др. В целом, сегодня клиенты стали внимательнее подходить к выбору недвижимости, уделяя больше внимания итоговому бюджету сделки, площади лота и условиям покупки. Все чаще перед принятием решения покупатели рассматривают несколько проектов и сравнивают различные сценарии приобретения.

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Цены

Средневзвешенная цена предложения в сегменте элитных новостроек в очередной раз обновила свой исторический максимум и по итогам I пол. 2026 г. достигла 2 291 тыс. руб./м2 (+4% за полугодие и +6% за год), в том числе в разрезе классов: в классе премиум показатель составил 1 626 тыс. руб./м2 (+3% за полугодие и +6% за год), а в классе делюкс – 3 242 тыс. руб./м2 (+3% за полугодие и +7% за год). В разрезе районов самое дорогое предложение реализуется в кластере Остоженка-Пречистенка, где по итогам июня 2026 г. средневзвешенная цена предложения составила 4 258 тыс. руб./м2, что на 5% выше уровня конца 2025 г. На втором месте – Патриаршие пруды – с почти сопоставимым показателем – 4 146 тыс. руб./м2 (+5% за полугодие), а замыкает тройку лидеров – Тверской район, где элитные новостройки реализуются по цене 3 312 тыс. руб./м2 (+1% за полугодие). При этом самое доступное предложение по-прежнему сконцентрировано в Донском и Даниловском районах – 1 192 тыс. руб./м2 (+9% за полугодие) и 1 281 тыс. руб./м2 (+6% за полугодие) соответственно.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 41 из 138

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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845	47,80	26 749 492	559 613	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,80	27 248 868	570 060	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	53 396 550	577 260	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	89,90	53 068 869	590 310	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	38 322 072	591 390	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,10	35 089 443	593 730	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,10	35 179 866	595 260	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	38 590 344	595 530	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	89,90	53 724 240	597 600	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	56 435 175	610 110	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,00	26 853 120	639 360	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ad10-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	41,30	26 524 512	642 240	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severni

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 42 из 138

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

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

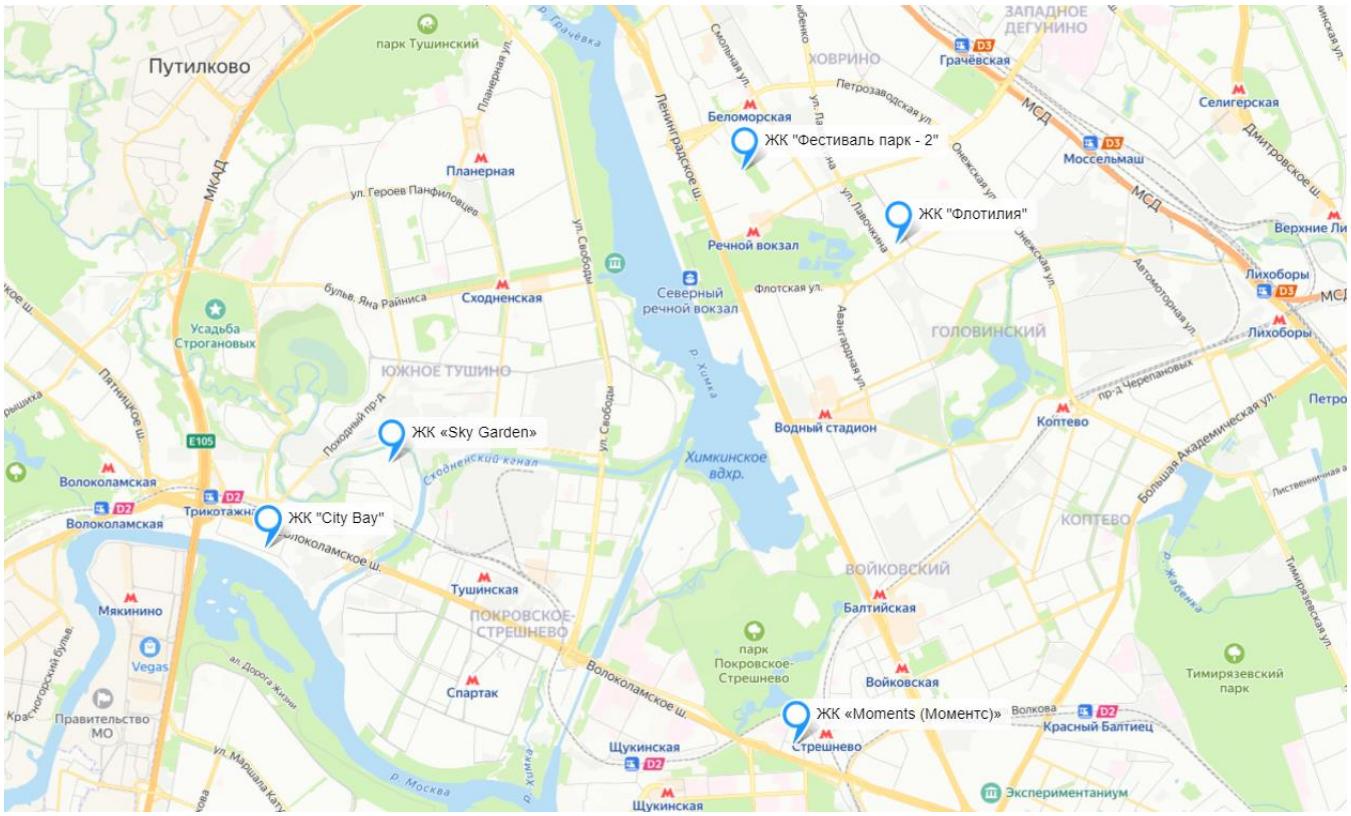
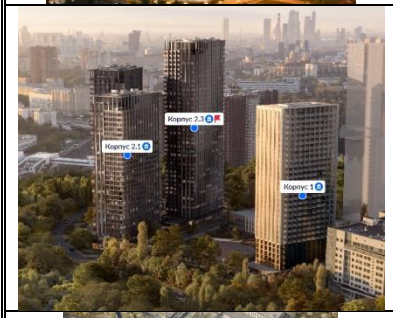
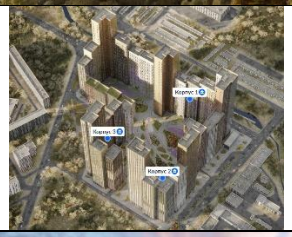


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Фестиваль парк-2»	от 22,66–58,44 млн ₽	от 433 593–458 748 ₽/м²	https://zhk-festival-park-2-i.cian.ru/
	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»	от 15,2 млн до 20,21 млн ₽	от 206 511 до 225 683 ₽/м²	https://zhk-apart-kompleks-flotiliya-i.cian.ru/
	ЖК «Moments (Моментс)»	от 16,37–85,18 млн ₽	от 418 294–693 131 ₽/м²	https://zhk-moments-i.cian.ru/
	ЖК «Sky Garden (Скай Гарден)»	от 18,16–42,21 млн ₽	от 303 281–549 405 ₽/м²	https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/
	ЖК «City Bay (Сити Бэй)»	от 16,31–95,15 млн ₽	от 323 694–730 493 ₽/м²	https://zhk-city-bay-i.cian.ru/

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 44 из 138

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 говориться ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определён согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.04.2026г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.07.2026 г

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов)

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

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

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой 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 2 месяцев. Таким образом, ликвидность объекта признается высокой.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 45 из 138

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).

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 46 из 138

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 незавершенных 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;

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 47 из 138

- 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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 48 из 138

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.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 49 из 138

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.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 50 из 138

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{n} \alpha_i = 1.$$

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

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

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

N - - количество ценообразующих факторов;

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d Страница 51 из 138

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	**69,40**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-1,75%	-1,75%
Скорректированная цена за кв.м		581 792	529 798	599 199	599 787
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	6,75%	6,75%
Коэфициент соотвествия		17,39130435	17,39130435	14,81481481	14,81481481
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 896			
Рыночная стоимость, руб.		39 967 182			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 52 из 138

Объект оценки №2	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			
Объект оценки №3	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,30**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-1,74%	-1,74%

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 53 из 138

Скорректированная цена за кв.м		581 850	529 852	599 260	599 848
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	6,74%	6,74%
Коэфициент соотвествия		17,42160279	17,42160279	14,83679525	14,83679525
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 954			
Рыночная стоимость, руб.		39 913 612			
Объект оценки №4	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**28,80**	44,80	28,30	29,40	41,60
Ссылка		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_448_m_2020_et._8261255113?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0aDl5bnpIVmhGa3E5Q2pBIjt9aKM9Az8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_283_m_2020_et._8261834193?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_294_m_2934_et._8147514684?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_416_m_5454_et._8261746392?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJMTJlY1RQbVdKR0ZtM3VNIjt9WOyJmz8AAAA
Цена, руб.		32 393 088	22 250 592	20 050 000	29 367 936
Цена, руб. кв.м		723 060	786 240	681 973	705 960
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		686 907	746 928	647 874	670 662
Корректировка на площадь		4,98%	-0,19%	0,23%	4,13%
Скорректированная цена за кв.м		721 115	745 509	649 364	698 360
Абсолютная корректировка		9,98%	5,19%	5,23%	9,13%
Коэфициент соотвествия		10,02004008	19,26782274	19,12045889	10,95290252
Вес аналога		16,88%	32,46%	32,21%	18,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		701 724			
Рыночная стоимость, руб.		20 209 651			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 54 из 138

Объект оценки №5	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,40**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-1,75%	-1,75%
Скорректированная цена за кв.м		581 792	529 798	599 199	599 787
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	6,75%	6,75%
Коэфициент соотвествия		17,39130435	17,39130435	14,81481481	14,81481481
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 896			
Рыночная стоимость, руб.		39 967 182			
Объект оценки №6	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 55 из 138

Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			
Объект оценки №7	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,30**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-1,74%	-1,74%
Скорректированная цена за кв.м		581 850	529 852	599 260	599 848
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	6,74%	6,74%
Коэфициент соотвествия		17,42160279	17,42160279	14,83679525	14,83679525
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 954			
Рыночная стоимость, руб.		39 913 612			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 56 из 138

Объект оценки №8	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,40**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-1,75%	-1,75%
Скорректированная цена за кв.м		581 792	529 798	599 199	599 787
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	6,75%	6,75%
Коэфициент соотвествия		17,39130435	17,39130435	14,81481481	14,81481481
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 896			
Рыночная стоимость, руб.		39 967 182			
Объект оценки №9	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 57 из 138

Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			
Объект оценки №10	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,30**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-1,74%	-1,74%
Скорректированная цена за кв.м		581 850	529 852	599 260	599 848
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	6,74%	6,74%
Коэфициент соотвествия		17,42160279	17,42160279	14,83679525	14,83679525
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 954			
Рыночная стоимость, руб.		39 913 612			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 58 из 138

Объект оценки №11	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**28,80**	44,80	28,30	29,40	41,60
Ссылка		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_448_m_2020_et._8261255113?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0aDl5bnpIVmhGa3E5Q2pBIjt9aKM9Az8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_283_m_2020_et._8261834193?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_294_m_2934_et._8147514684?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_416_m_5454_et._8261746392?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJMTJlY1RQbVdKR0ZtM3VNIjt9WOyJmz8AAAA
Цена, руб.		32 393 088	22 250 592	20 050 000	29 367 936
Цена, руб. кв.м		723 060	786 240	681 973	705 960
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		686 907	746 928	647 874	670 662
Корректировка на площадь		4,98%	-0,19%	0,23%	4,13%
Скорректированная цена за кв.м		721 115	745 509	649 364	698 360
Абсолютная корректировка		9,98%	5,19%	5,23%	9,13%
Коэфициент соотвествия		10,02004008	19,26782274	19,12045889	10,95290252
Вес аналога		16,88%	32,46%	32,21%	18,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		701 724			
Рыночная стоимость, руб.		20 209 651			
Объект оценки №12	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,40**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 59 из 138

Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-1,75%	-1,75%
Скорректированная цена за кв.м		581 792	529 798	599 199	599 787
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	6,75%	6,75%
Коэфициент соотвествия		17,39130435	17,39130435	14,81481481	14,81481481
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 896			
Рыночная стоимость, руб.		39 967 182			
Объект оценки №13	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 60 из 138

Объект оценки №14	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			
Объект оценки №15	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**28,80**	44,80	28,30	29,40	41,60
Ссылка		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_448_m_2020_et._8261255113?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0aDl5bnpIVmhGa3E5Q2pBIjt9aKM9Az8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_283_m_2020_et._8261834193?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_294_m_2934_et._8147514684?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_416_m_5454_et._8261746392?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJMTJlY1RQbVdKR0ZtM3VNIjt9WOyJmz8AAAA
Цена, руб.		32 393 088	22 250 592	20 050 000	29 367 936

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 61 из 138

Цена, руб. кв.м		723 060	786 240	681 973	705 960
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		686 907	746 928	647 874	670 662
Корректировка на площадь		4,98%	-0,19%	0,23%	4,13%
Скорректированная цена за кв.м		721 115	745 509	649 364	698 360
Абсолютная корректировка		9,98%	5,19%	5,23%	9,13%
Коэфициент соотвествия		10,02004008	19,26782274	19,12045889	10,95290252
Вес аналога		16,88%	32,46%	32,21%	18,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		701 724			
Рыночная стоимость, руб.		20 209 651			
Объект оценки №16	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d Страница 62 из 138

Объект оценки №17	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,40**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-1,75%	-1,75%
Скорректированная цена за кв.м		581 792	529 798	599 199	599 787
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	6,75%	6,75%
Коэфициент соотвествия		17,39130435	17,39130435	14,81481481	14,81481481
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 896			
Рыночная стоимость, руб.		39 967 182			
Объект оценки №18	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,30**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 63 из 138

Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-1,74%	-1,74%
Скорректированная цена за кв.м		581 850	529 852	599 260	599 848
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	6,74%	6,74%
Коэфициент соотвествия		17,42160279	17,42160279	14,83679525	14,83679525
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 954			
Рыночная стоимость, руб.		39 913 612			
Объект оценки №19	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,40**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-1,75%	-1,75%
Скорректированная цена за кв.м		581 792	529 798	599 199	599 787
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	6,75%	6,75%
Коэфициент соотвествия		17,39130435	17,39130435	14,81481481	14,81481481
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 896			
Рыночная стоимость, руб.		39 967 182			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 64 из 138

Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	**69,30**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-1,74%	-1,74%
Скорректированная цена за кв.м		581 850	529 852	599 260	599 848
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	6,74%	6,74%
Коэфициент соотвествия		17,42160279	17,42160279	14,83679525	14,83679525
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 954			
Рыночная стоимость, руб.		39 913 612			
Объект оценки №21	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**28,80**	44,80	28,30	29,40	41,60
Ссылка		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_448_m_2020_et._8261255113?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0aDl5bnpIVmhGa3E5Q2pBIjt9aKM9Az8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_283_m_2020_et._8261834193?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_294_m_2934_et._8147514684?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_416_m_5454_et._8261746392?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJMTJlY1RQbVdKR0ZtM3VNIjt9WOyJmz8AAAA
Цена, руб.		32 393 088	22 250 592	20 050 000	29 367 936

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 65 из 138

Цена, руб. кв.м		723 060	786 240	681 973	705 960
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		686 907	746 928	647 874	670 662
Корректировка на площадь		4,98%	-0,19%	0,23%	4,13%
Скорректированная цена за кв.м		721 115	745 509	649 364	698 360
Абсолютная корректировка		9,98%	5,19%	5,23%	9,13%
Коэфициент соотвествия		10,02004008	19,26782274	19,12045889	10,95290252
Вес аналога		16,88%	32,46%	32,21%	18,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		701 724			
Рыночная стоимость, руб.		20 209 651			
Объект оценки №22	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,40**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-1,75%	-1,75%
Скорректированная цена за кв.м		581 792	529 798	599 199	599 787
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	6,75%	6,75%
Коэфициент соотвествия		17,39130435	17,39130435	14,81481481	14,81481481
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 896			
Рыночная стоимость, руб.		39 967 182			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 66 из 138

Объект оценки №23	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			
Объект оценки №24	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,30**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-1,74%	-1,74%
Скорректированная цена за кв.м		581 850	529 852	599 260	599 848
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	6,74%	6,74%
Коэфициент соотвествия		17,42160279	17,42160279	14,83679525	14,83679525
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 954			
Рыночная стоимость, руб.		39 913 612			
Объект оценки №25	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 68 из 138

Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	**69,30**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-1,74%	-1,74%
Скорректированная цена за кв.м		581 850	529 852	599 260	599 848
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	6,74%	6,74%
Коэфициент соотвествия		17,42160279	17,42160279	14,83679525	14,83679525
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 954			
Рыночная стоимость, руб.		39 913 612			
Объект оценки №27	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**28,80**	44,80	28,30	29,40	41,60
Ссылка		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_448_m_2020_et._8261255113?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0aDl5bnpIVmhGa3E5Q2pBIjt9aKM9Az8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_283_m_2020_et._8261834193?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/kvartira-studiya_294_m_2934_et._8147514684?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtZ0gzdUdlOXh1aXFHempsIjt9M44Eqj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_416_m_5454_et._8261746392?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJMTJlY1RQbVdKR0ZtM3VNIjt9WOyJmz8AAAA
Цена, руб.		32 393 088	22 250 592	20 050 000	29 367 936

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Цена, руб. кв.м		723 060	786 240	681 973	705 960
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		686 907	746 928	647 874	670 662
Корректировка на площадь		4,98%	-0,19%	0,23%	4,13%
Скорректированная цена за кв.м		721 115	745 509	649 364	698 360
Абсолютная корректировка		9,98%	5,19%	5,23%	9,13%
Коэфициент соотвествия		10,02004008	19,26782274	19,12045889	10,95290252
Вес аналога		16,88%	32,46%	32,21%	18,45%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		701 724			
Рыночная стоимость, руб.		20 209 651			
Объект оценки №28	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,40**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-1,75%	-1,75%
Скорректированная цена за кв.м		581 792	529 798	599 199	599 787
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	6,75%	6,75%
Коэфициент соотвествия		17,39130435	17,39130435	14,81481481	14,81481481
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 896			
Рыночная стоимость, руб.		39 967 182			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 70 из 138

Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	**92,30**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,49%	-0,49%	-0,49%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		568 597	569 618	570 554	587 588
Абсолютная корректировка		5,49%	5,49%	5,49%	5,02%
Коэфициент соотвествия		18,21493625	18,21493625	18,21493625	19,92031873
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		574 456			
Рыночная стоимость, руб.		53 022 289			
Объект оценки №30	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**69,30**	64,80	64,80	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2975-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 984 192	36 410 926	37 940 427	37 977 660
Цена, руб. кв.м		617 040	561 897	641 970	642 600
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		586 188	533 802	609 872	610 470

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 71 из 138

Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-1,74%	-1,74%
Скорректированная цена за кв.м		581 850	529 852	599 260	599 848
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	6,74%	6,74%
Коэфициент соотвествия		17,42160279	17,42160279	14,83679525	14,83679525
Вес аналога		27,00%	27,00%	23,00%	23,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		575 954			
Рыночная стоимость, руб.		39 913 612			
Объект оценки №31	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**35,70**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,26%	5,70%	5,70%	5,70%
Скорректированная цена за кв.м		598 324	644 635	645 267	647 797
Абсолютная корректировка		8,26%	10,70%	10,70%	10,70%
Коэфициент соотвествия		12,10653753	9,345794393	9,345794393	9,345794393
Вес аналога		30,16%	23,28%	23,28%	23,28%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		631 551			
Рыночная стоимость, руб.		22 546 371			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 72 из 138

Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	**96,40**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,96%	-0,96%	-0,96%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		565 912	566 928	567 859	584 827
Абсолютная корректировка		5,96%	5,96%	5,96%	5,45%
Коэфициент соотвествия		16,77852349	16,77852349	16,77852349	18,34862385
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,71%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		571 688			
Рыночная стоимость, руб.		55 110 723			
Объект оценки №33	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**35,70**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 73 из 138

Корректировка на площадь		3,26%	5,70%	5,70%	5,70%
Скорректированная цена за кв.м		598 324	644 635	645 267	647 797
Абсолютная корректировка		8,26%	10,70%	10,70%	10,70%
Коэфициент соотвествия		12,10653753	9,345794393	9,345794393	9,345794393
Вес аналога		30,16%	23,28%	23,28%	23,28%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		631 551			
Рыночная стоимость, руб.		22 546 371			
Объект оценки №34	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**96,40**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,96%	-0,96%	-0,96%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		565 912	566 928	567 859	584 827
Абсолютная корректировка		5,96%	5,96%	5,96%	5,45%
Коэфициент соотвествия		16,77852349	16,77852349	16,77852349	18,34862385
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,71%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		571 688			
Рыночная стоимость, руб.		55 110 723			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 74 из 138

Объект оценки №35	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**42,20**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		1,38%	3,77%	3,77%	3,77%
Скорректированная цена за кв.м		587 430	632 864	633 485	635 969
Абсолютная корректировка		6,38%	8,77%	8,77%	8,77%
Коэфициент соотвествия		15,67398119	11,40250855	11,40250855	11,40250855
Вес аналога		31,42%	22,86%	22,86%	22,86%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		619 440			
Рыночная стоимость, руб.		26 140 368			
Объект оценки №36	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**35,70**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Корректировка на площадь		3,26%	5,70%	5,70%	5,70%
Скорректированная цена за кв.м		598 324	644 635	645 267	647 797
Абсолютная корректировка		8,26%	10,70%	10,70%	10,70%
Коэфициент соотвествия		12,10653753	9,345794393	9,345794393	9,345794393
Вес аналога		30,16%	23,28%	23,28%	23,28%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		631 551			
Рыночная стоимость, руб.		22 546 371			
Объект оценки №37	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**35,70**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,26%	5,70%	5,70%	5,70%
Скорректированная цена за кв.м		598 324	644 635	645 267	647 797
Абсолютная корректировка		8,26%	10,70%	10,70%	10,70%
Коэфициент соотвествия		12,10653753	9,345794393	9,345794393	9,345794393
Вес аналога		30,16%	23,28%	23,28%	23,28%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		631 551			
Рыночная стоимость, руб.		22 546 371			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 76 из 138

Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			
Объект оценки №39	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			
Объект оценки №40	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 78 из 138

Объект оценки №41	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			
Объект оценки №42	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			
Объект оценки №43	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 80 из 138

Объект оценки №44	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			
Объект оценки №45	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			
Объект оценки №46	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 82 из 138

Объект оценки №47	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			
Объект оценки №48	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			
Объект оценки №49	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**35,70**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,26%	5,70%	5,70%	5,70%
Скорректированная цена за кв.м		598 324	644 635	645 267	647 797
Абсолютная корректировка		8,26%	10,70%	10,70%	10,70%
Коэфициент соотвествия		12,10653753	9,345794393	9,345794393	9,345794393
Вес аналога		30,16%	23,28%	23,28%	23,28%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		631 551			
Рыночная стоимость, руб.		22 546 371			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 84 из 138

Объект оценки №50	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**96,40**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,96%	-0,96%	-0,96%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		565 912	566 928	567 859	584 827
Абсолютная корректировка		5,96%	5,96%	5,96%	5,45%
Коэфициент соотвествия		16,77852349	16,77852349	16,77852349	18,34862385
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,71%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		571 688			
Рыночная стоимость, руб.		55 110 723			
Объект оценки №51	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**42,20**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 85 из 138

Корректировка на площадь		1,38%	3,77%	3,77%	3,77%
Скорректированная цена за кв.м		587 430	632 864	633 485	635 969
Абсолютная корректировка		6,38%	8,77%	8,77%	8,77%
Коэфициент соотвествия		15,67398119	11,40250855	11,40250855	11,40250855
Вес аналога		31,42%	22,86%	22,86%	22,86%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		619 440			
Рыночная стоимость, руб.		26 140 368			
Объект оценки №52	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**96,40**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,96%	-0,96%	-0,96%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		565 912	566 928	567 859	584 827
Абсолютная корректировка		5,96%	5,96%	5,96%	5,45%
Коэфициент соотвествия		16,77852349	16,77852349	16,77852349	18,34862385
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,71%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		571 688			
Рыночная стоимость, руб.		55 110 723			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 86 из 138

Объект оценки №53	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**35,70**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,26%	5,70%	5,70%	5,70%
Скорректированная цена за кв.м		598 324	644 635	645 267	647 797
Абсолютная корректировка		8,26%	10,70%	10,70%	10,70%
Коэфициент соотвествия		12,10653753	9,345794393	9,345794393	9,345794393
Вес аналога		30,16%	23,28%	23,28%	23,28%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		631 551			
Рыночная стоимость, руб.		22 546 371			
Объект оценки №54	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**96,40**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 87 из 138

Корректировка на площадь		-0,96%	-0,96%	-0,96%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		565 912	566 928	567 859	584 827
Абсолютная корректировка		5,96%	5,96%	5,96%	5,45%
Коэфициент соотвествия		16,77852349	16,77852349	16,77852349	18,34862385
Вес аналога		24,43%	24,43%	24,43%	26,71%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		571 688			
Рыночная стоимость, руб.		55 110 723			
Объект оценки №55	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**42,20**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		1,38%	3,77%	3,77%	3,77%
Скорректированная цена за кв.м		587 430	632 864	633 485	635 969
Абсолютная корректировка		6,38%	8,77%	8,77%	8,77%
Коэфициент соотвествия		15,67398119	11,40250855	11,40250855	11,40250855
Вес аналога		31,42%	22,86%	22,86%	22,86%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		619 440			
Рыночная стоимость, руб.		26 140 368			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 88 из 138

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	**88,90**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,07%	-0,07%	-0,07%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		570 997	572 022	572 962	590 056
Абсолютная корректировка		5,07%	5,07%	5,07%	5,44%
Коэфициент соотвествия		19,72386588	19,72386588	19,72386588	18,38235294
Вес аналога		25,43%	25,43%	25,43%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		576 217			
Рыночная стоимость, руб.		51 225 691			
Объект оценки №2	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**66,90**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		3,10%	3,10%	3,10%	3,63%

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

Скорректированная цена за кв.м		589 110	590 168	591 137	608 796
Абсолютная корректировка		8,10%	8,10%	8,10%	8,63%
Коэфициент соотвествия		12,34567901	12,34567901	12,34567901	11,58748552
Вес аналога		25,39%	25,39%	25,39%	23,83%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		594 584			
Рыночная стоимость, руб.		39 777 670			
Объект оценки №3	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**88,90**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,07%	-0,07%	-0,07%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		570 997	572 022	572 962	590 056
Абсолютная корректировка		5,07%	5,07%	5,07%	5,44%
Коэфициент соотвествия		19,72386588	19,72386588	19,72386588	18,38235294
Вес аналога		25,43%	25,43%	25,43%	23,70%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		576 217			
Рыночная стоимость, руб.		51 225 691			
Объект оценки №4	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**66,90**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 90 из 138

				d85ed308d2c7	
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		3,10%	3,10%	3,10%	3,63%
Скорректированная цена за кв.м		589 110	590 168	591 137	608 796
Абсолютная корректировка		8,10%	8,10%	8,10%	8,63%
Коэфициент соотвествия		12,34567901	12,34567901	12,34567901	11,58748552
Вес аналога		25,39%	25,39%	25,39%	23,83%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		594 584			
Рыночная стоимость, руб.		39 777 670			
Объект оценки №5	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**88,90**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		-0,07%	-0,07%	-0,07%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		570 997	572 022	572 962	590 056
Абсолютная корректировка		5,07%	5,07%	5,07%	5,44%
Коэфициент соотвествия		19,72386588	19,72386588	19,72386588	18,38235294
Вес аналога		25,43%	25,43%	25,43%	23,70%

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 91 из 138

Рыночная стоимость, руб. кв.м		576 217			
Рыночная стоимость, руб.		51 225 691			
Объект оценки №6	**Площадь**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь, кв.м	**66,90**	88,30	88,30	88,30	92,50
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		53 109 801	53 205 165	53 292 582	57 201 075
Цена, руб. кв.м		601 470	602 550	603 540	618 390
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		571 397	572 423	573 363	587 471
Корректировка на площадь		3,10%	3,10%	3,10%	3,63%
Скорректированная цена за кв.м		589 110	590 168	591 137	608 796
Абсолютная корректировка		8,10%	8,10%	8,10%	8,63%
Коэфициент соотвествия		12,34567901	12,34567901	12,34567901	11,58748552
Вес аналога		25,39%	25,39%	25,39%	23,83%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		594 584			
Рыночная стоимость, руб.		39 777 670			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 92 из 138

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	**36,00**	47,80	59,10	59,10	59,10
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad25ab-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 154 654	37 940 427	37 977 660	38 126 592
Цена, руб. кв.м		609 930	641 970	642 600	645 120
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		579 434	609 872	610 470	612 864
Корректировка на площадь		3,17%	5,60%	5,60%	5,60%
Скорректированная цена за кв.м		597 802	644 025	644 656	647 184
Абсолютная корректировка		8,17%	10,60%	10,60%	10,60%
Коэфициент соотвествия		12,23990208	9,433962264	9,433962264	9,433962264
Вес аналога		30,19%	23,27%	23,27%	23,27%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		630 952			
Рыночная стоимость, руб.		22 714 272			

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00; b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d Страница 93 из 138

Обоснование корректировок

Скидка на торг

Поправка на уторговывание — это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание).

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2026 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

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

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

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

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 километровой 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.

01.07.2026

Таким образом, было принято рекомендованное значение, равное -5%

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

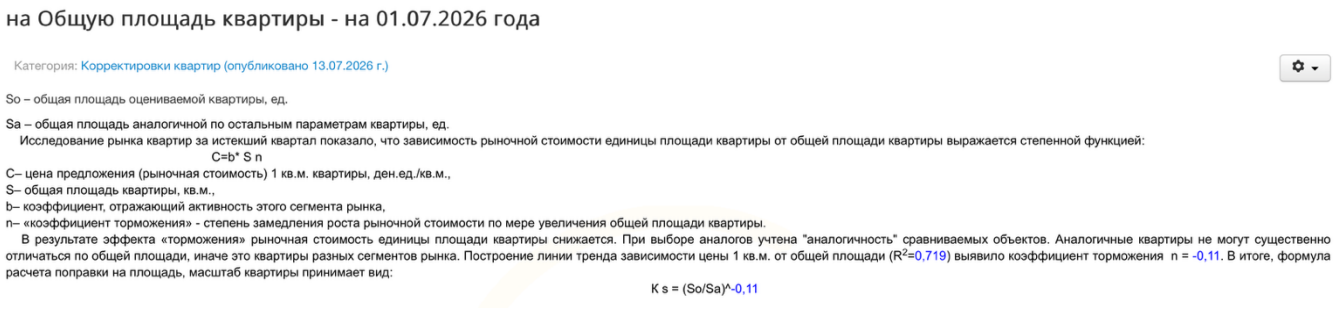
Данная корректировка отражает разницу в стоимости на помещения во вновь возводимых домах в зависимости от степени их готовности. Как правило, стоимость прав на недвижимость на стадии «котлована» ниже стоимости аналогичной недвижимости в уже построенном доме или на финальной стадии строительства. Причем 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.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 94 из 138

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2026 г.



на Общую площадь квартиры - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 13.07.2026 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=0,719) выявило коэффициент торможения n = -0,11. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$K s = (So/Sa)^{-0,11}$

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	39 967 182
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 95 из 138

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.**
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 96 из 138

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	55 110 723
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
	Итого:	3303,1					**1 956 405 145**

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	51 225 691
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	51 225 691
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	51 225 691
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
	Итого:	467,4					**273 010 083**

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	22 714 272
	Итого:						**2 252 129 500**

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:

2 252 129 500 (два миллиарда двести пятьдесят два миллиона сто двадцать девять тысяч пятьсот) рублей (НДС не облагается)

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 97 из 138

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	**Условный номер (индекс)**	**Площадь, кв.м.**	**Этаж**	**Секция**	**Сравнительный подход, руб.**	**Затратный подход, руб.**	**Доходный подход, руб**	**Справедливая стоимость, руб.**
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 98 из 138

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	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	20 209 651	Не использовался	Не использовался	20 209 651
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	39 967 182	Не использовался	Не использовался	39 967 182
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	53 022 289	Не использовался	Не использовался	53 022 289
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	39 913 612	Не использовался	Не использовался	39 913 612
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	26 140 368	Не использовался	Не использовался	26 140 368
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
38	161	36	15	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
39	174	36	16	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
40	187	36	17	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
41	200	36	18	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
42	213	36	19	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
43	233	36	21	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
44	246	36	22	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
45	272	36	24	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
46	285	36	25	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
47	298	36	26	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
48	311	36	27	Корпус 7.3	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	26 140 368	Не использовался	Не использовался	26 140 368
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	22 546 371	Не использовался	Не использовался	22 546 371
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	55 110 723	Не использовался	Не использовался	55 110 723
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	26 140 368	Не использовался	Не использовался	26 140 368
	Итого:	3303,1			**1 956 405 145**			**1 956 405 145**

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 99 из 138

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	51 225 691	Не использовался	Не использовался	51 225 691
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	39 777 670	Не использовался	Не использовался	39 777 670
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	51 225 691	Не использовался	Не использовался	51 225 691
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	39 777 670	Не использовался	Не использовался	39 777 670
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	51 225 691	Не использовался	Не использовался	51 225 691
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	39 777 670	Не использовался	Не использовался	39 777 670
	Итого:	467,4			**273 010 083**			**273 010 083**

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	22 714 272	Не использовался	Не использовался	22 714 272
	Итого:				**2 252 129 500**			**2 252 129 500**

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	39 967 182
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 100 из 138

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	39 967 182
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	20 209 651
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 967 182
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	53 022 289
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 913 612
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 714 272
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 101 из 138

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	55 110 723
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 546 371
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	55 110 723
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	26 140 368
	Итого:	3303,1					**1 956 405 145**

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	51 225 691
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	51 225 691
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	51 225 691
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	39 777 670
	Итого:	467,4					**273 010 083**

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	22 714 272
	Итого:						**2 252 129 500**

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 252 129 500 (два миллиарда двести пятьдесят два миллиона сто двадцать девять тысяч пятьсот) рублей
(НДС не облагается)

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 102 из 138

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик: **А.Ю. Амбаров**

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»: **М.С. Сидоренко**

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 103 из 138

9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

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

Используемая методическая литература

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

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

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

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.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

a. Юридическое описание оцениваемого имущества:
b. 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.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1e6ba60 868c 4615 806c 424d8d68ea6d
Страница 104 из 138

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке.
К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1e6ba60-868c-4615-806c-424d8d68ea6d
Страница 105 из 138

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), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

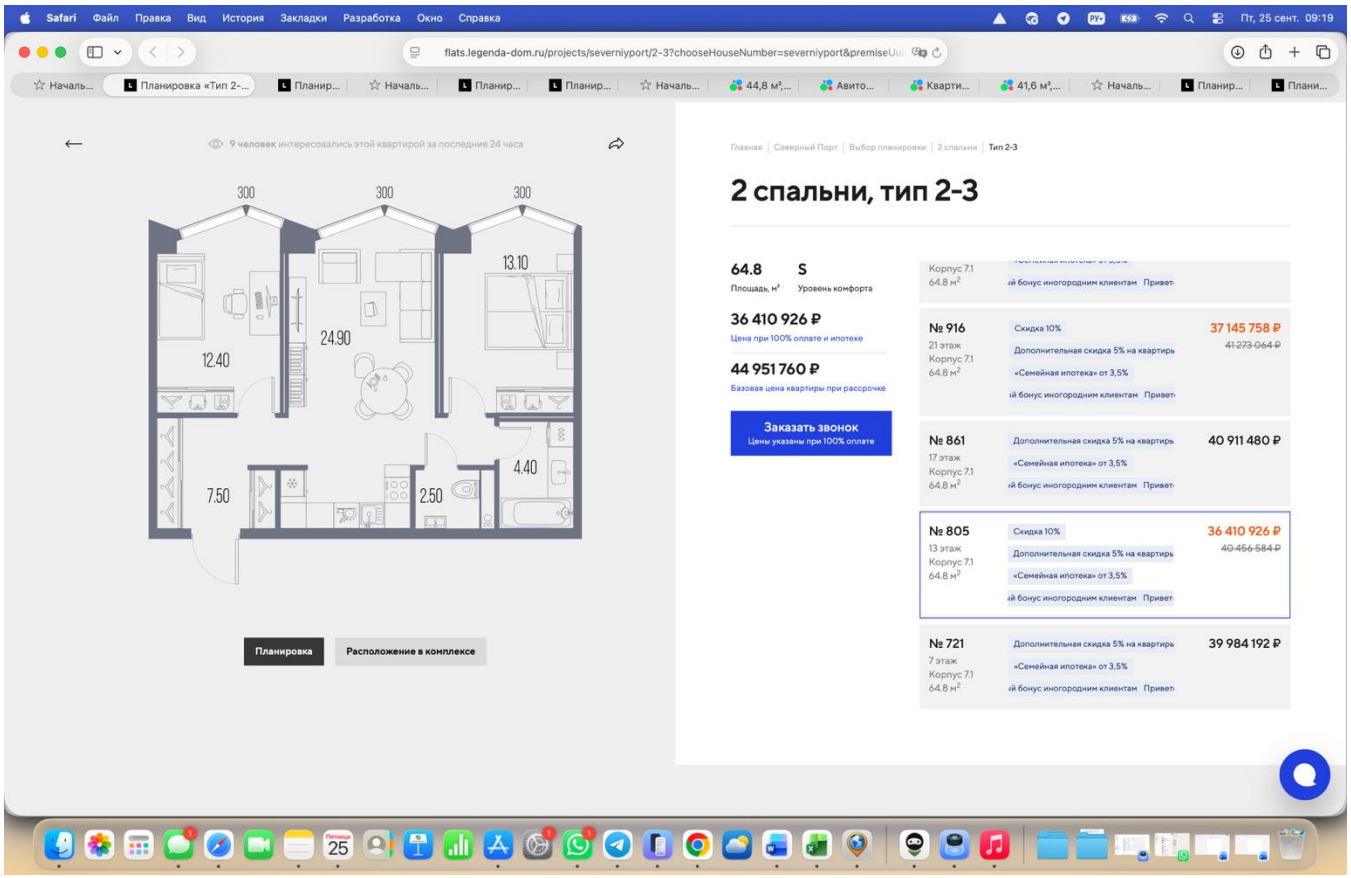
Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

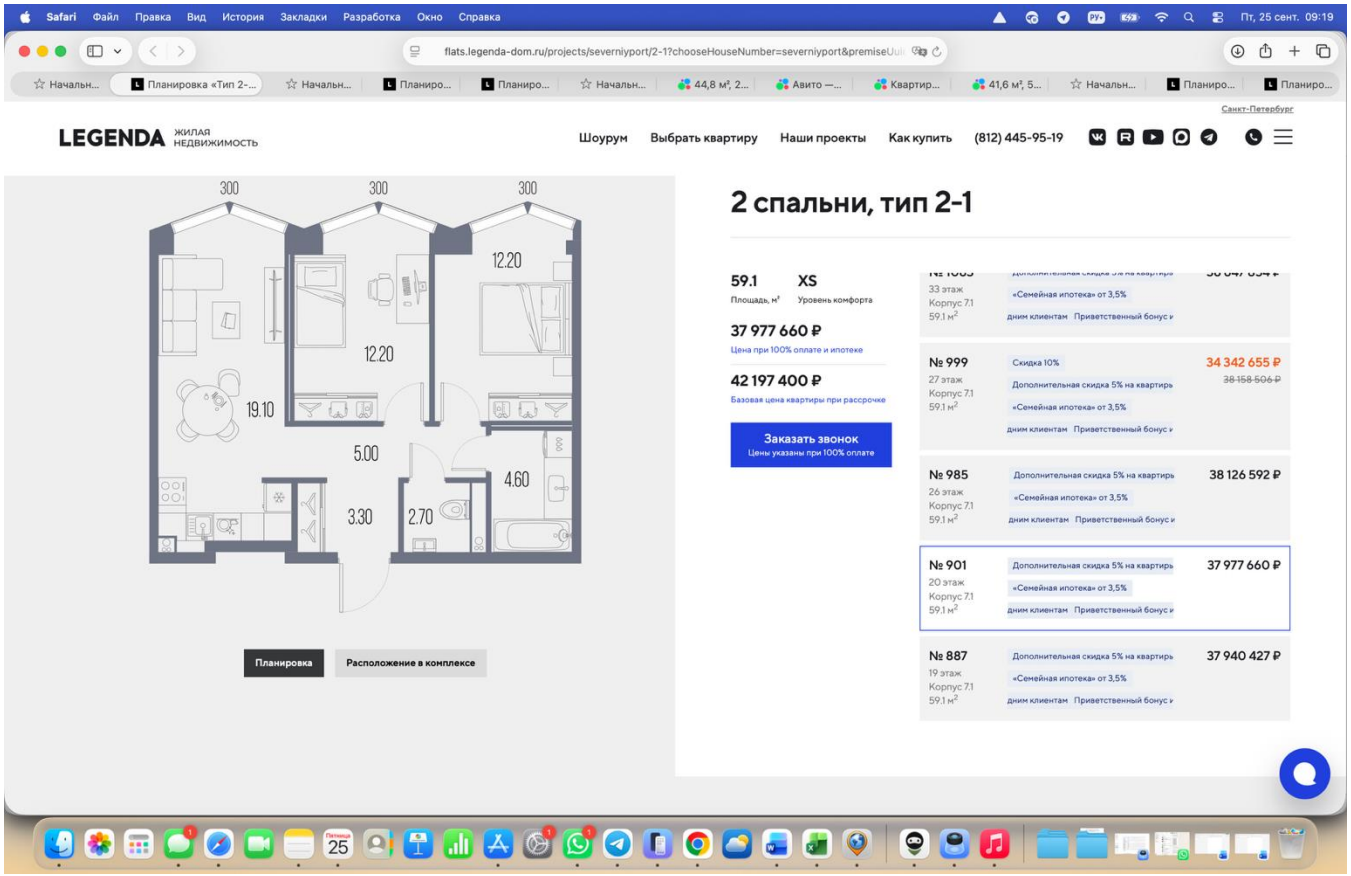
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1e6ba60 868c 4615 806c 424d8d68ea6d
Страница 106 из 138

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

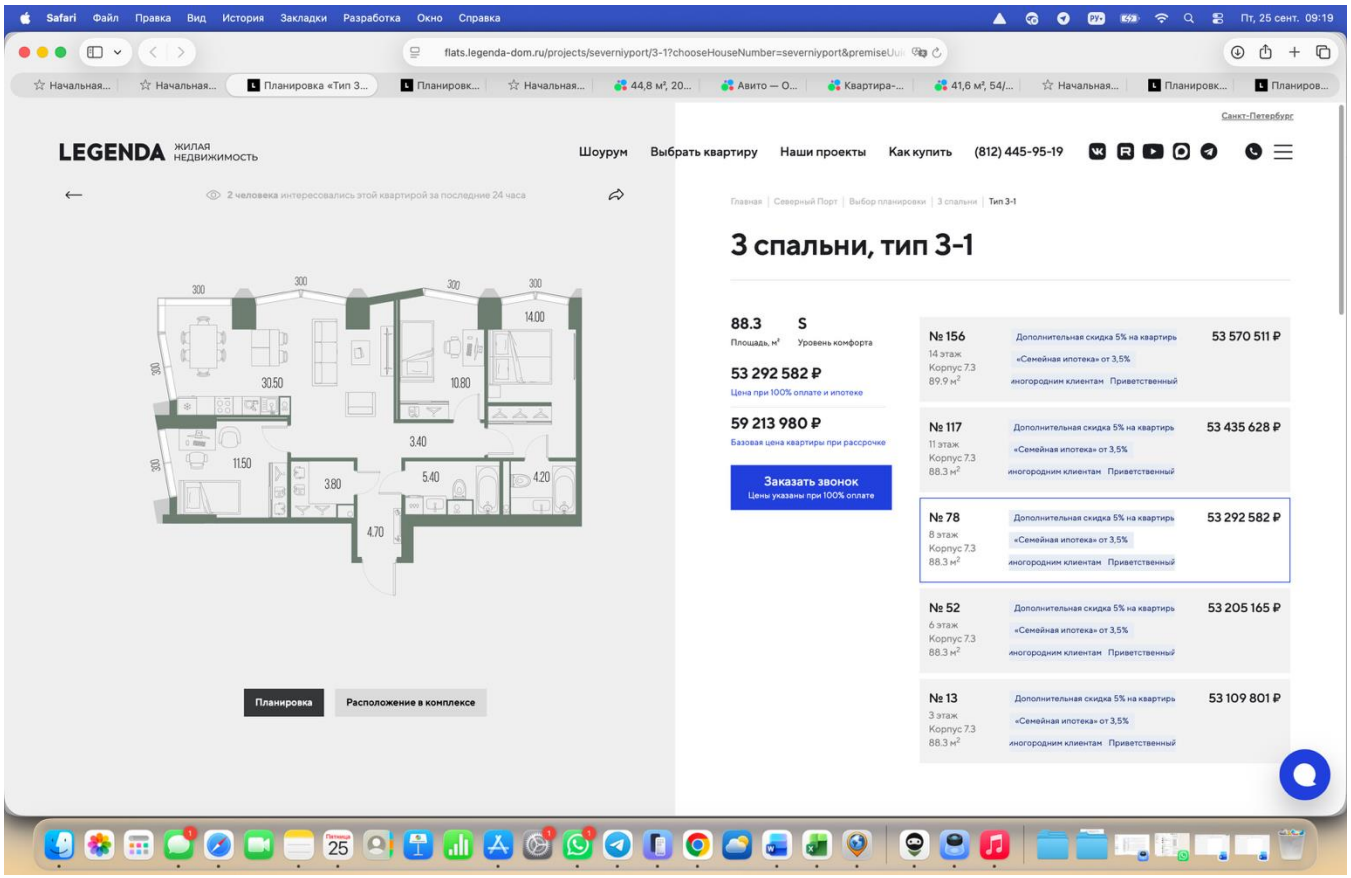
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c60aa0-868e-4615-806e-424d8d68caad
Страница 107 из 138

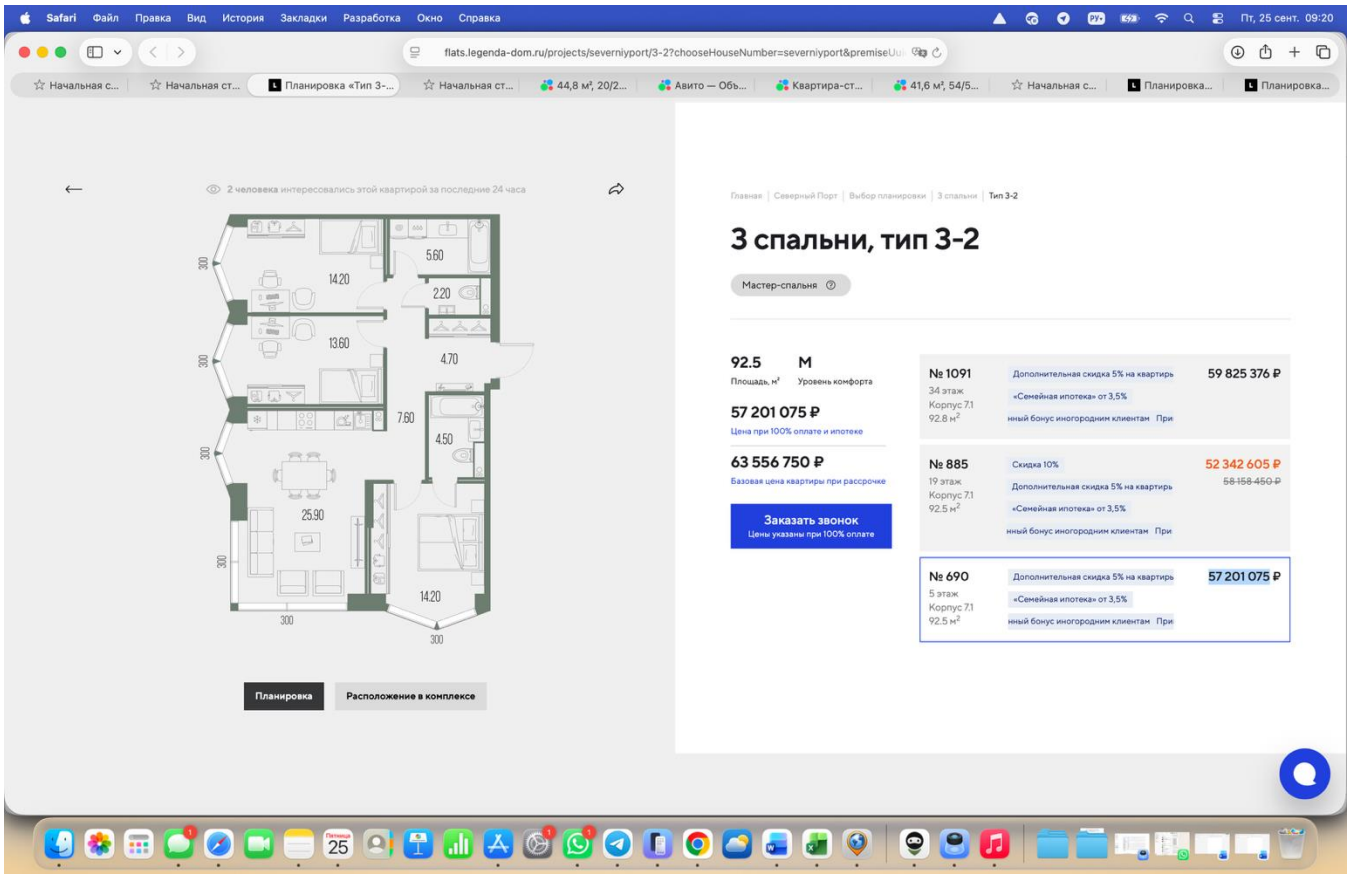
Использованные аналоги



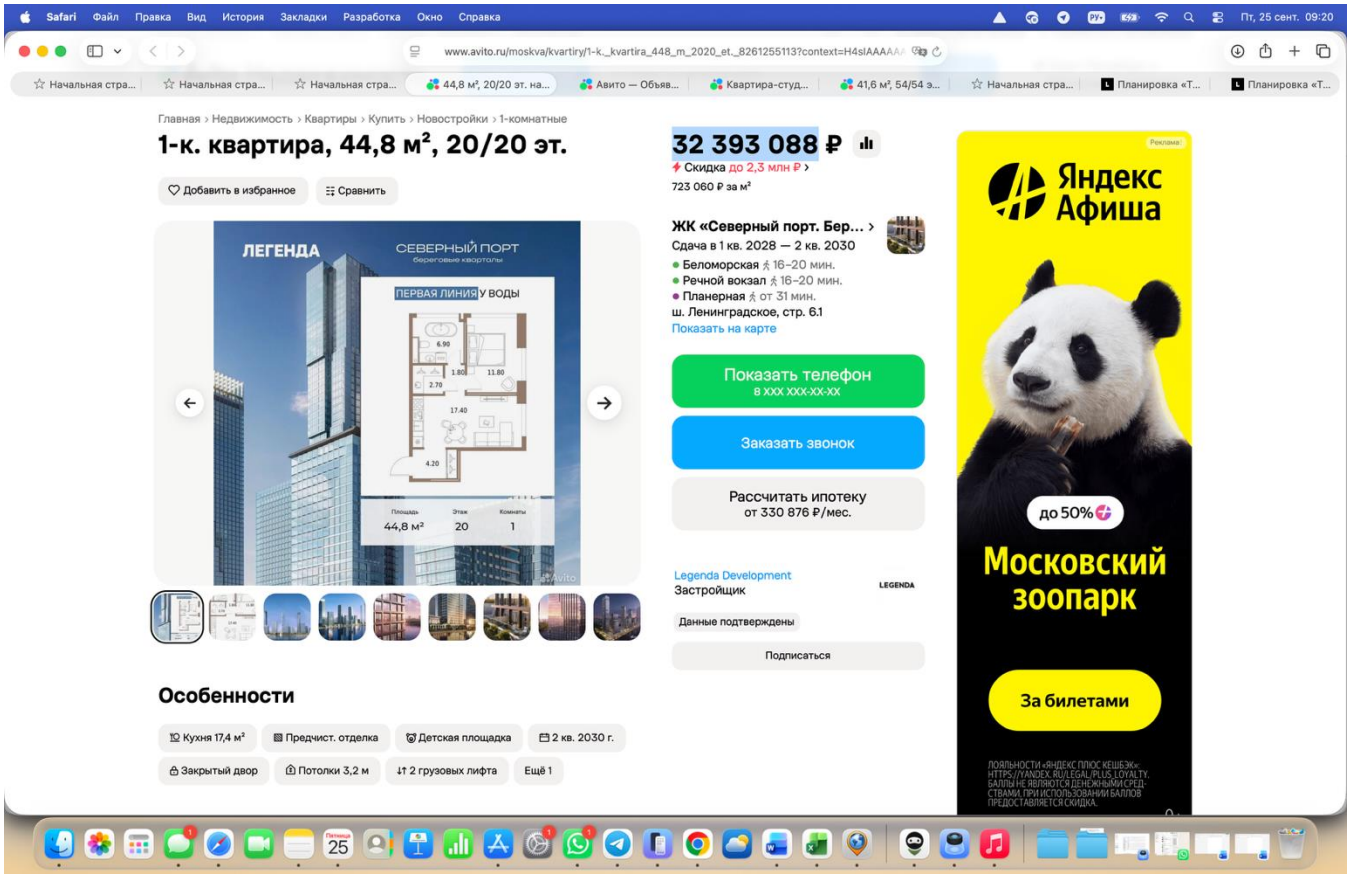


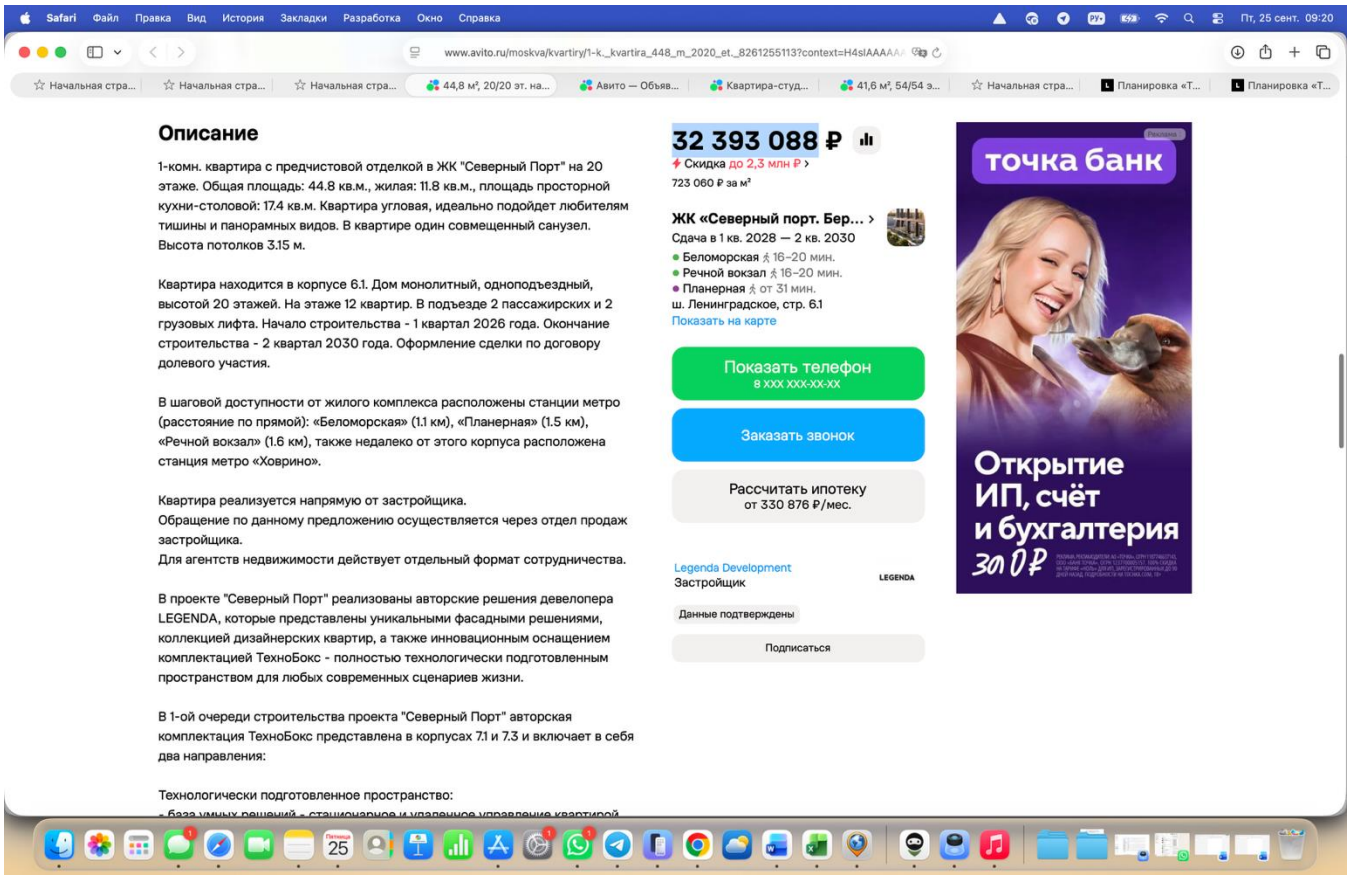
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68cab0
Страница 108 из 138



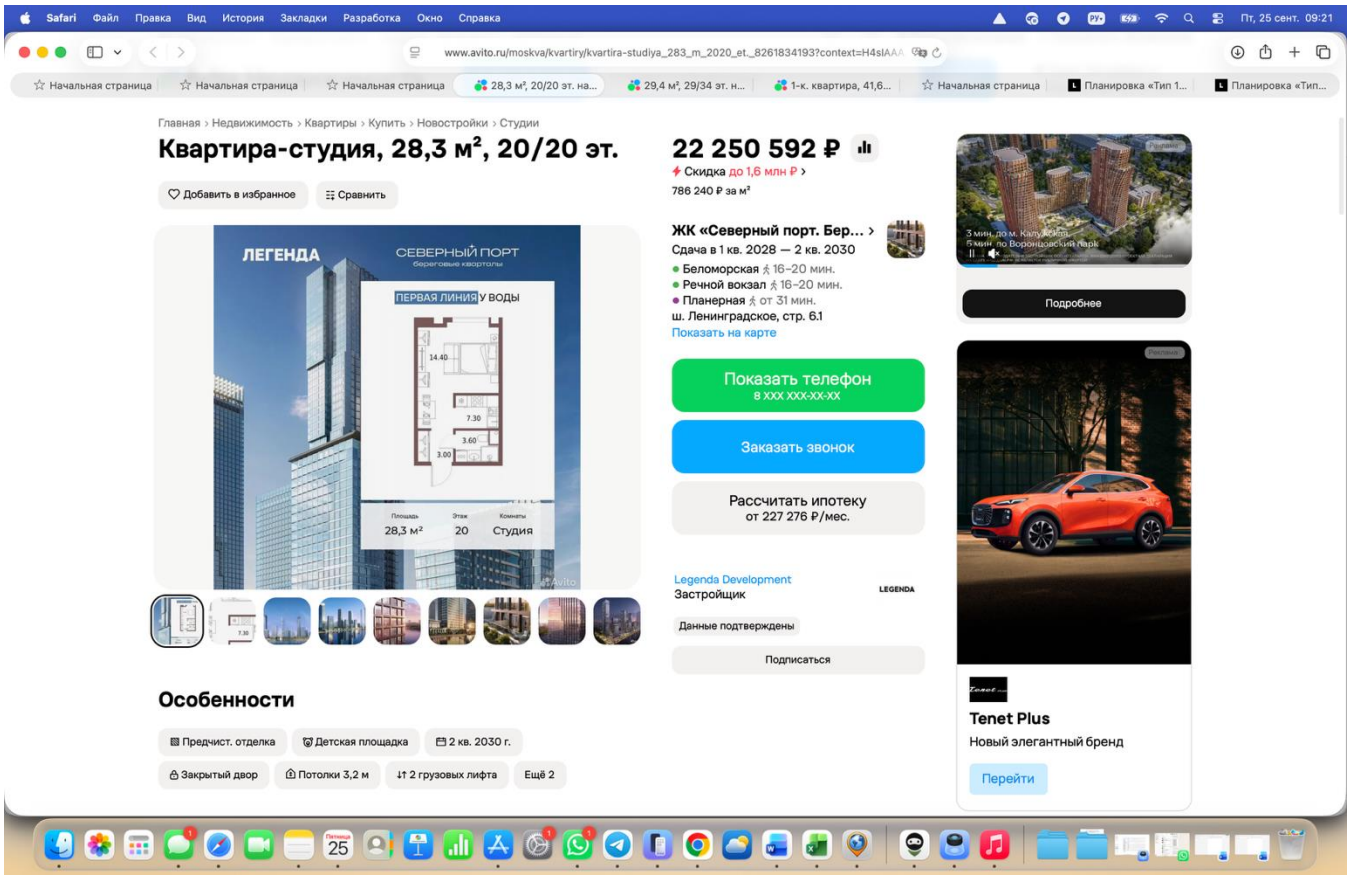


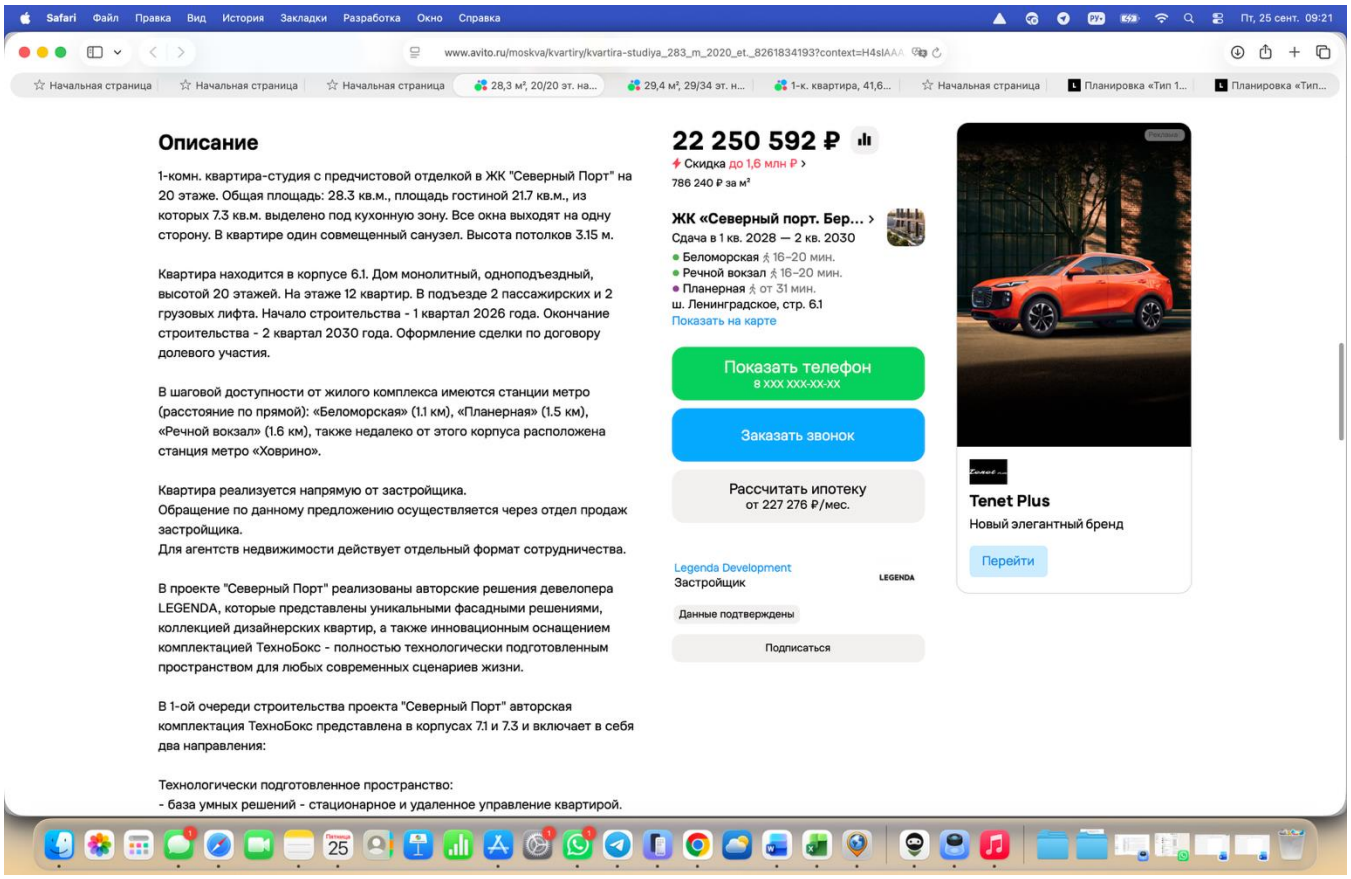
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c60a60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 109 из 138



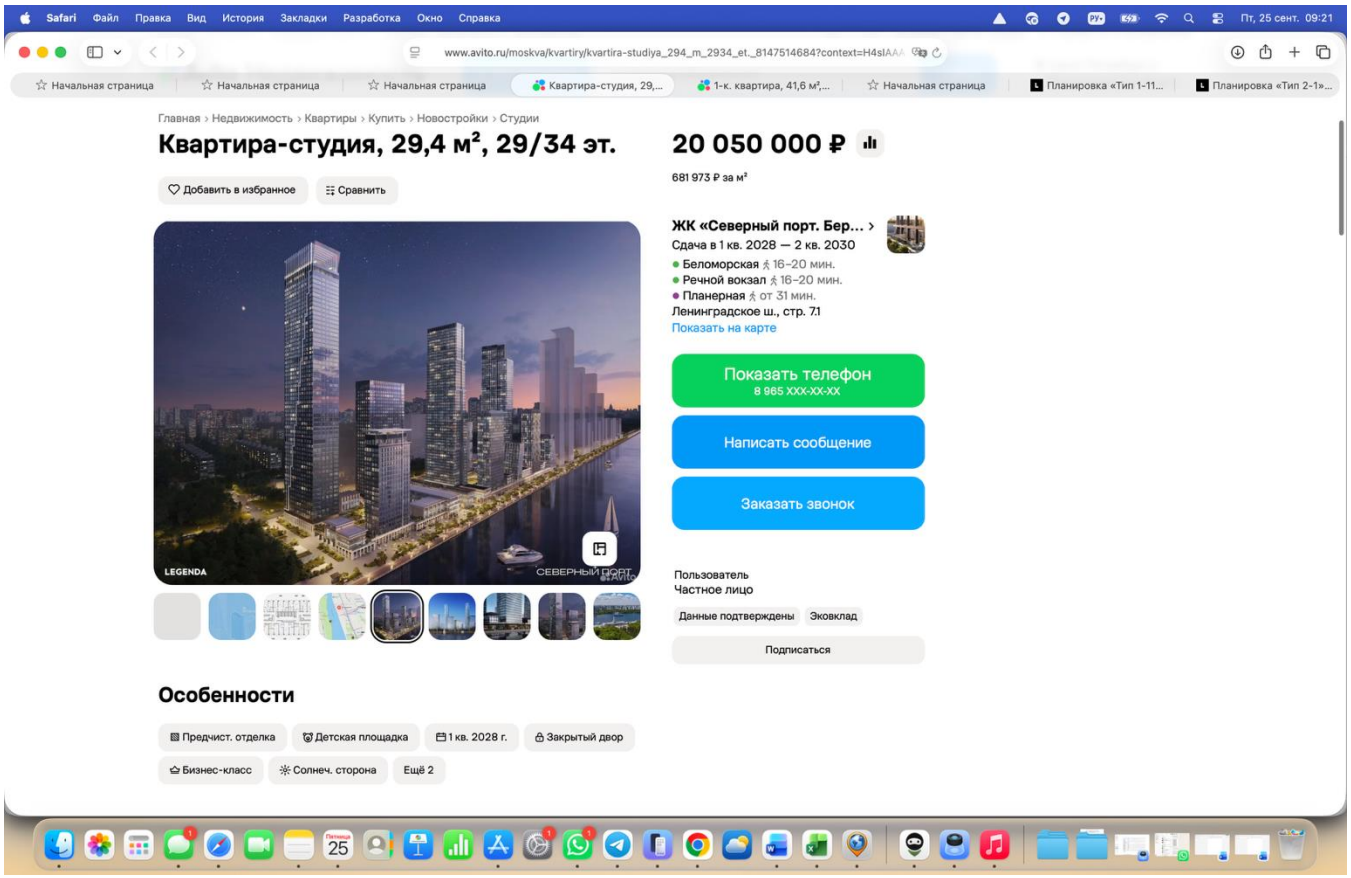


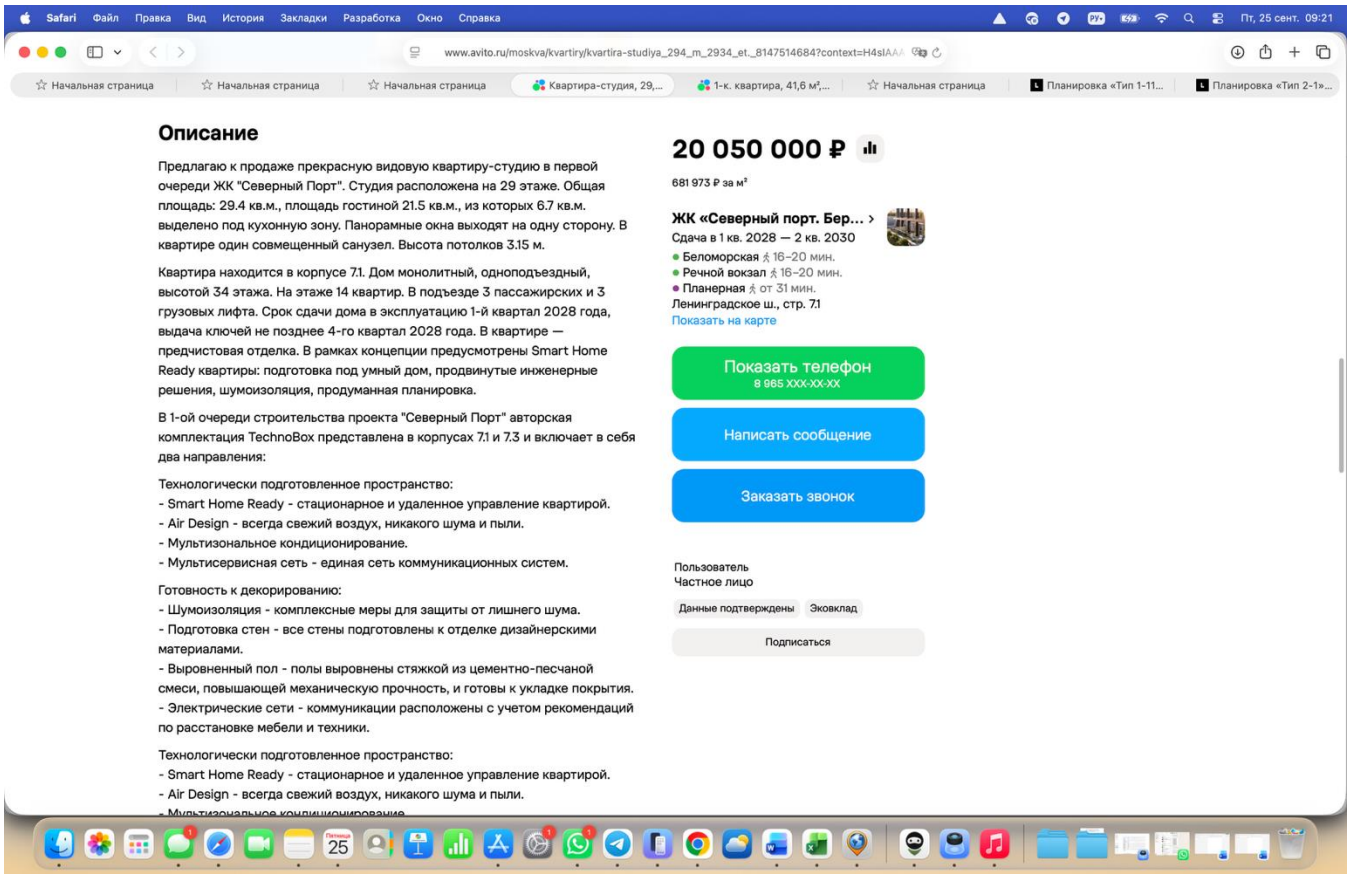
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d



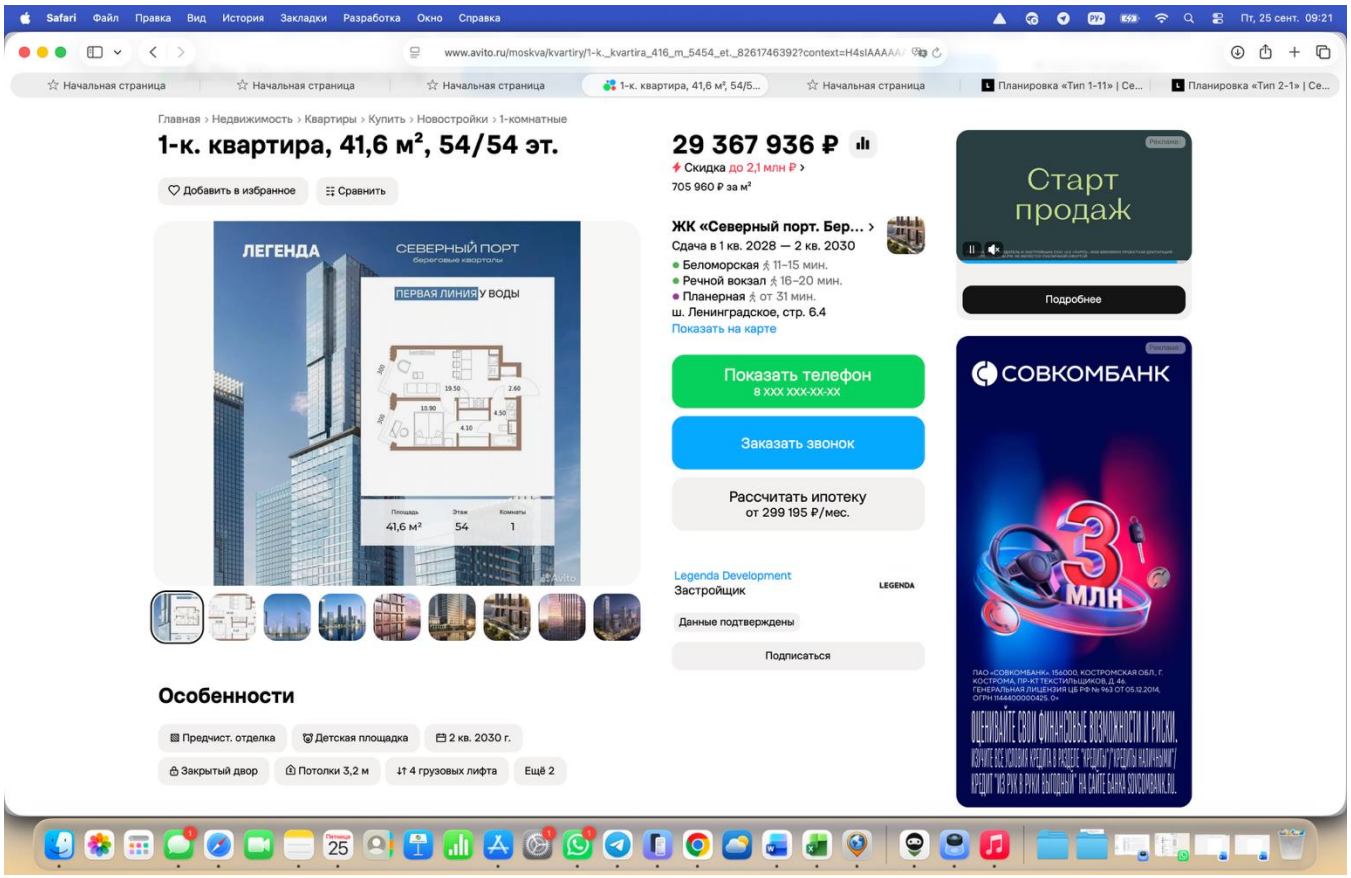


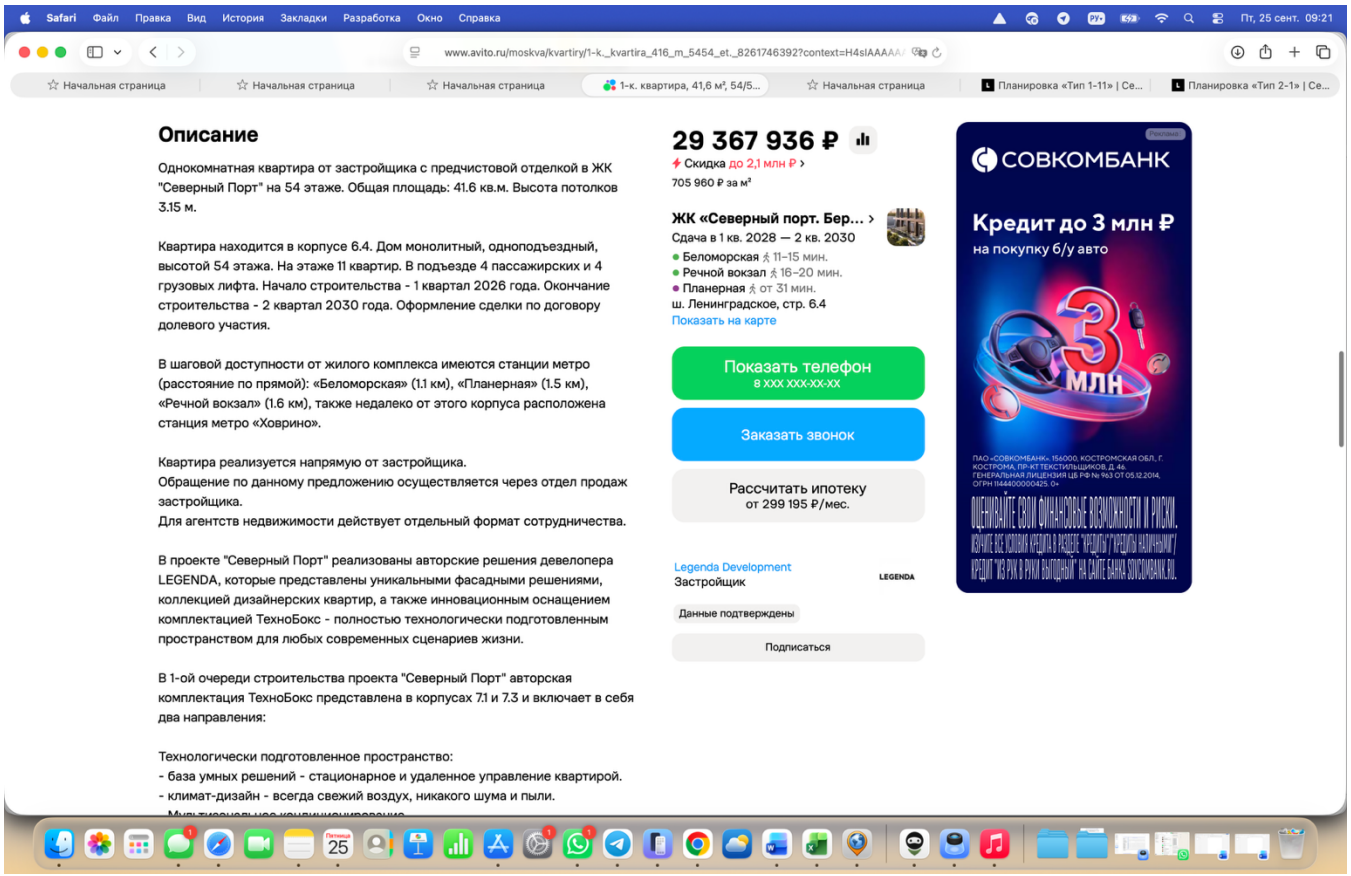
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 11 из 138



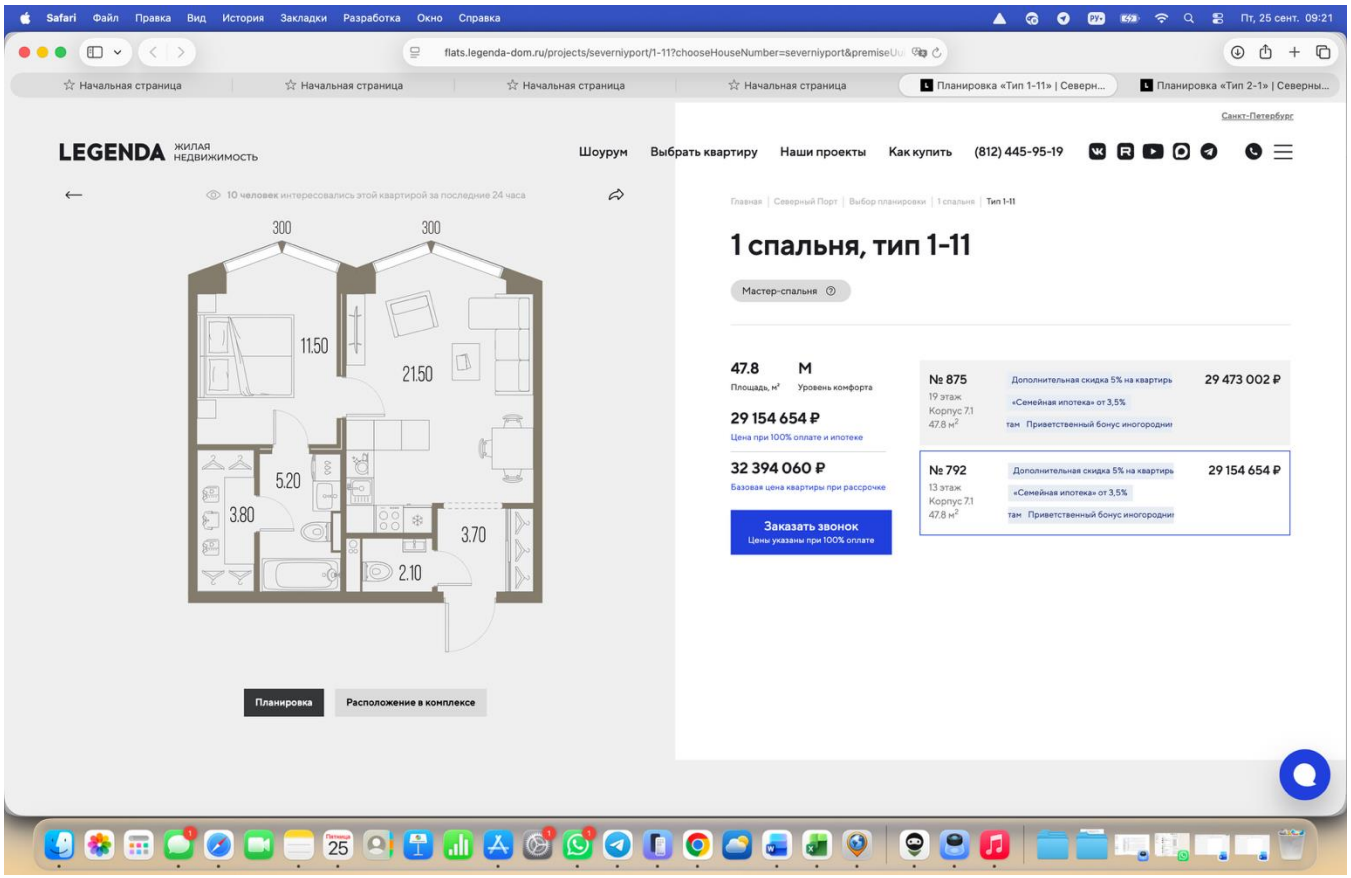


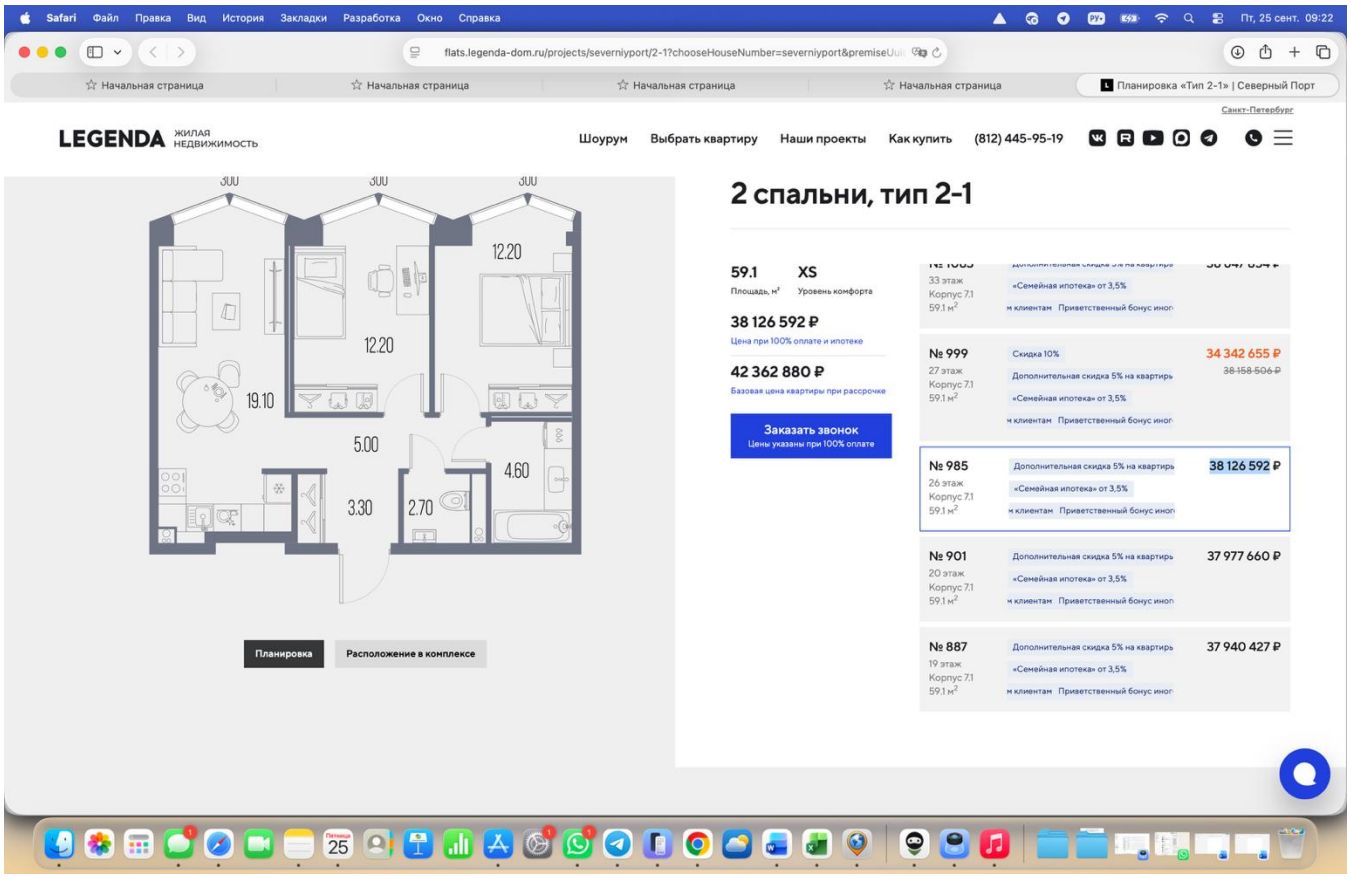
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca8d
Страница 11 из 138





Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68aa6d
Страница 113 из 138





Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68cab0
Страница 11 из 138

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)

Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24
участия в долевом строительстве

Москва **«11» апреля 2024 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ» ИНН 9717106889, КПП 771701001, ОГРН 1217700093520, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва, адрес местонахождения: 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, именуемое далее «**Застройщик**», в лице Сафроновой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Леонтьевым Евгением Владимировичем, "04" декабря 2023 года, на бланке 78 АВ 4588470, зарегистрированной в реестре за № 78/149-н/78-2023-13-423, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры» (далее – Фонд; Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Банком России 03.03.2015 в реестре паевых инвестиционных фондов за № 2950), ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Кочетуровым Георгием Сильвестровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Богдановой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399,

именуемое далее «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7), на земельных участках по адресу: **г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845** (далее по тексту - "Объект") и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиры в указанном доме (объект долевого строительства – далее по тексту Договора Квартиры, указанные в настоящем пункте, совместно именуются как «Квартиры»), описание которых содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиры по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда находящееся в указанном Объекте ввода создаваемое недвижимое имущество – квартиры в количестве **55 (Пятидесяти пяти) штук**, общей площадью **3 303,1 кв.м.**, имеющие следующие проектные характеристики:

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое

28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое

План квартир, включающий их описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору, детальная планировка квартир - в Приложении № 2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. Право собственности на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает у владельцев инвестиционных паев Фонда с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

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

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

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

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

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

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

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

– Проектная декларация Объекта № 77-003032 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена на сайте: наш.дом.рф;

1.6. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «214-ФЗ»), и условиями настоящего Договора.

Депонент - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Дольщик.

Депонируемая сумма – равняется цене Договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, вносимая Депонентом на Счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

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

Счет эскроу - внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

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

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195
Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru
Телефон: 8-800-707-00-70

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

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

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

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

2.1.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора возвратить Дольщику денежные средство, внесенные последним по настоящему Договору в качестве оплаты Цены договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Дольщика.

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

2.2. Дольщик обязан:

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

2.2.2. Принять квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в З.З. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в разделе 3 настоящего Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта), и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта и соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

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

2.2.7. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установки собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Допущенные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган через Центры государственных услуг г. Москвы «Мои документы» и/или посредством системы электронной регистрации и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора дольщик обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта

приема-передачи или передачи объекта долевого строительства в одностороннем порядке, по правилам, установленным пунктом 3.6. настоящего Договора. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующим права на недвижимость. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **IV квартала 2028 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п.3.1. Договора.

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

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) переданной квартиры в порядке, определенном ст. 4-7. Договора, Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2-х рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку (в т.ч., но не ограничиваясь, иными курьерскими службами), либо направлено по электронной почте или sms-сообщением по указанным в настоящем Договоре адресу электронной почты и номеру телефона соответственно.

Стороны пришли к соглашению, что акт осмотра, подписанный без замечаний по качеству передаваемой квартиры, одновременно является уведомлением, в соответствии с настоящим пунктом, о необходимости подписания Акта приема-передачи квартиры, не имеющей несоответствий (недостатков), в течение 2 (двух) рабочих дней с момента осмотра квартиры. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется. Дольщик осведомлен о последствиях уклонения от принятия квартиры при осмотре квартиры и отсутствия несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора), Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечением срока хранения.

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

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

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

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

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 11 из 138

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры понимается следующее:

– отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора;

– непригодность квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

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

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в после прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, изменяли лицензию, изменяли указанные стояки и радиаторы, на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику (в собственность владельцев инвестиционных паев Фонда), не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать:

– безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;

– соразмерного уменьшения цены Договора;

– возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет **1 193 164 127 (Один миллиард сто девяносто три миллиона сто шестьдесят четыре тысячи сто двадцать семь) рублей 50 копеек**.

5.1.1. Размер долевого взноса каждого объекта долевого строительства составляет:

№ п/п	Условный номер (индекс)	№ секции	Площадь, кв.м.	Цена квартиры по Договору, руб.	Стоимость 1 кв. м. площади квартиры
1	753	Корпус 7.1	69,4	23 815 998	343 170
2	754	Корпус 7.1	92,3	33 456 904	362 480
3	761	Корпус 7.1	69,3	23 816 053,8	343 666
4	766	Корпус 7.1	28,8	11 103 465,6	385 537
5	767	Корпус 7.1	69,4	23 945 082	345 030
6	768	Корпус 7.1	92,3	33 626 736	364 320
7	775	Корпус 7.1	69,3	23 945 090,4	345 528
8	781	Корпус 7.1	69,4	24 074 166	346 890
9	782	Корпус 7.1	92,3	33 796 568	366 160
10	789	Корпус 7.1	69,3	24 074 196,3	347 391
11	794	Корпус 7.1	28,8	11 210 227,2	389 244
12	795	Корпус 7.1	69,4	24 203 250	348 750
13	796	Корпус 7.1	92,3	33 966 480	368 000
14	810	Корпус 7.1	92,3	34 136 232	369 840
15	822	Корпус 7.1	28,8	11 316 988,8	392 951
16	824	Корпус 7.1	92,3	34 306 064	371 680
17	683	Корпус 7.1	69,4	23 170 578	333 870
18	691	Корпус 7.1	69,3	23 170 593,6	334 352
19	697	Корпус 7.1	69,4	23 299 662	335 730
20	705	Корпус 7.1	69,3	23 299 699,5	336 215

21	710	Корпус 7.1	28,8	10 889 942,4	378 123
22	711	Корпус 7.1	69,4	23 428 746	337 590
23	712	Корпус 7.1	92,3	32 947 408	356 960
24	719	Корпус 7.1	69,3	23 428 805,4	338 078
25	726	Корпус 7.1	92,3	33 117 240	358 800
26	733	Корпус 7.1	69,3	23 557 842	339 940
27	738	Корпус 7.1	28,8	10 996 704	381 830
28	739	Корпус 7.1	69,4	23 686 914	341 310
29	740	Корпус 7.1	92,3	33 287 072	360 640
30	747	Корпус 7.1	69,3	23 686 947,9	341 803
31	96	Корпус 7.3	35,7	13 745 214	385 020
32	99	Корпус 7.3	96,4	34 056 192	353 280
33	109	Корпус 7.3	35,7	13 811 616	386 880
34	112	Корпус 7.3	96,4	34 233 568	355 120
35	113	Корпус 7.3	42,2	15 513 901,6	367 628
36	122	Корпус 7.3	35,7	13 878 018	388 740
37	135	Корпус 7.3	35,7	13 944 420	390 600
38	161	Корпус 7.3	36	14 195 520	394 320
39	174	Корпус 7.3	36	14 229 000	395 250
40	187	Корпус 7.3	36	14 262 480	396 180
41	200	Корпус 7.3	36	14 295 960	397 110
42	213	Корпус 7.3	36	14 329 440	398 040
43	233	Корпус 7.3	36	14 396 400	399 900
44	246	Корпус 7.3	36	14 429 880	400 830
45	272	Корпус 7.3	36	14 496 840	402 690
46	285	Корпус 7.3	36	14 530 320	403 620
47	298	Корпус 7.3	36	14 563 800	404 550
48	311	Корпус 7.3	36	14 597 280	405 480
49	57	Корпус 7.3	35,7	13 546 008	379 440
50	60	Корпус 7.3	96,4	33 524 064	347 760
51	61	Корпус 7.3	42,2	15 204 406,8	360 294
52	73	Корпус 7.3	96,4	33 701 440	349 600
53	83	Корпус 7.3	35,7	13 678 812	383 160
54	86	Корпус 7.3	96,4	33 878 816	351 440
55	87	Корпус 7.3	42,2	15 359 154,2	363 961

5.2. Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. К моменту подписания настоящего Договора Дольщик обязан зарезервировать счет эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер счета эскроу Застройщику для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

5.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить трехсторонний договор на счет эскроу с Эскроу-агентом и Застройщиком для целей исполнения Сторонами настоящего Договора на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Дольщик.

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик.

Депонируемая сумма равняется цене Договора.

Срок условного депонирования: по включительно.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долевого взноса на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: сканированную копию настоящего Договора в электронном виде, удостоверенную документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора.

В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Estcrow_Sbetbank@sberbank.ru:

– сканированную копию настоящего Договора в электронном виде, удостоверенную документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора;

либо

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

5.3. Дольщик обязан уплатить цену Договора участия в долевом строительстве в срок не позднее **5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора** и в размере, который установлен Договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), но в любом случае **до ввода в эксплуатацию** многоквартирного дома.

Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере, указанном в таблице пп. 5.1.1. настоящего Договора. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. завить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора и/или заключения Сторонами Дополнительного(ых) соглашений к настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.6. настоящего Договора, ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пеню) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок вину несобложения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан и установленный настоящим Договором срок вину неявления Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непредотлимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. Любые материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеня, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой Стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой Стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

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

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

– неисполнение Застройщиком обязанностей по п. 4.7. настоящего Договора;

– существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;

– иные, предусмотренные законом, случаи.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Дольщик **не имеет** права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

– прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана Дольщику;

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

– изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

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

7.4.1. неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца;

7.4.2. отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4.1. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечения срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику либо перечисляются на его счет. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ.

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, посредством системы электронной регистрации, при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности предоставителю Застройщика и/или выпуска электронной цифровой подписи (ЭЦП).

Если Дольщик не предоставит Застройщику такую доверенность и/или не подпишет согласие на проведение электронной регистрации путем подписания необходимого комплекта документов, направляемого в регистрирующий орган, ЭЦП в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключённым, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

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

8.3. Дольщик выражает свое согласие Застройщику:

– на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе в результате его раздели, выдела, перераспределения, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав собственности на вновь образованные земельные участки, а также на уточнение иных характеристик земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

– на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на балансе

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68cabd
Страница 11 из 138

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, сервитута, 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 Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (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 Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии 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 Дольщика.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
Приложение № 2 – Детальный план квартиры
Приложение № 3 – Характеристика передаваемой квартиры
Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

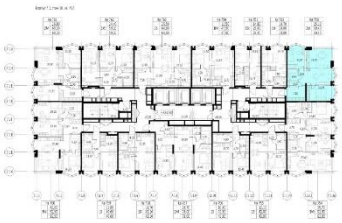
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»
129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, ИНН 9717106889, КПП 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК, к/сч 30101810500000000653, БИК: 044030653.

Дольщик: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры»,
ОГРН 1197746580138, ИНН 7743304530, КПП 774301001, адрес места нахождения / почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, р/с 40701810700000001817 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, к/с 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: r.nuchipov@tinkoff.ru, welcome@tinkoffcapital.ru, s.a.mikhailtsov@tinkoff.

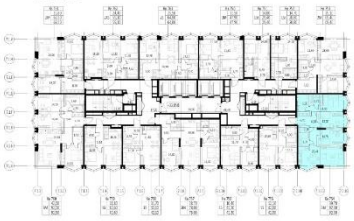
Приложение № 1
к Договору № ДДУ0003-СРП7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



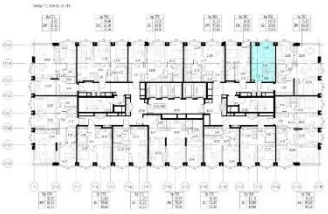
№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



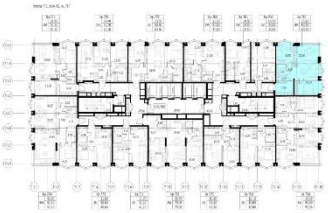
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



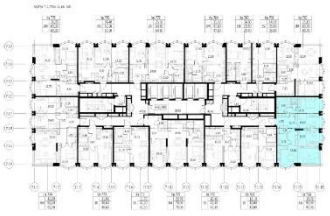
№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



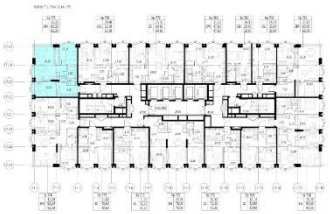
№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



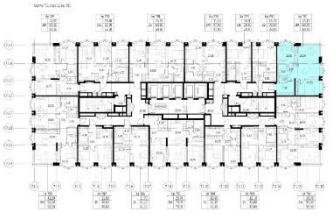
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

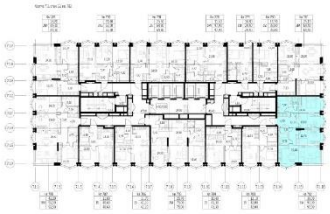


№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

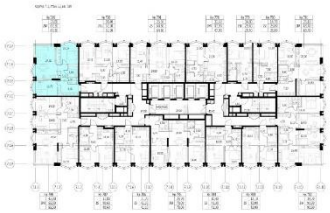


Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68cab0
Страница 11 из 138

№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

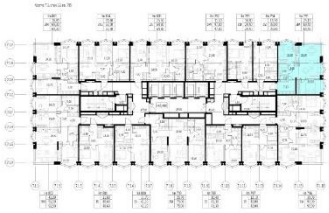


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

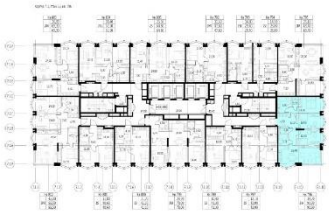


13

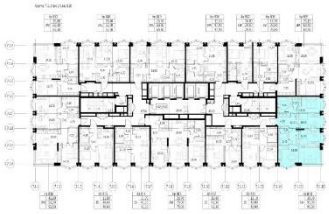
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте

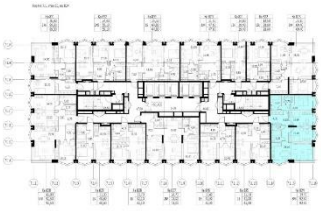


14

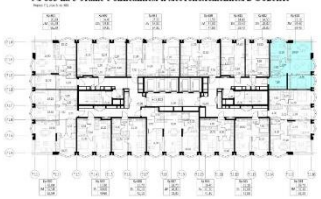
№ 822 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 824 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 683 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте

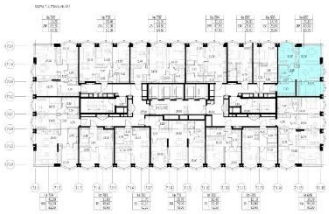


15

№ 691 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 697 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



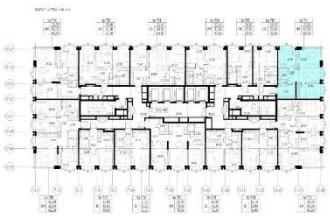
16

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c60ba60-868e-4613-806e-424d8d68ca6d
Страница 118 из 138

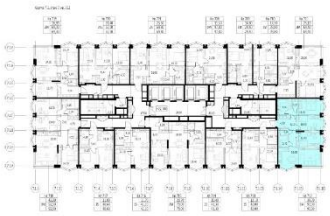
№ 710 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 711 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 712 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

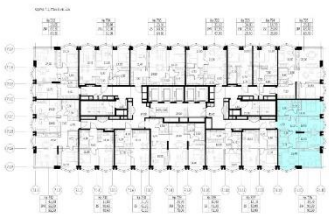


17

№ 719 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 726 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 733 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте

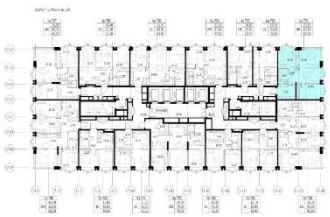


18

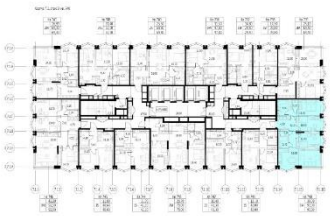
№ 738 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 739 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 740 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

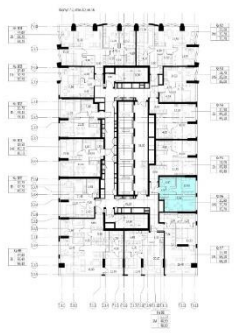


19

№ 747 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 96 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



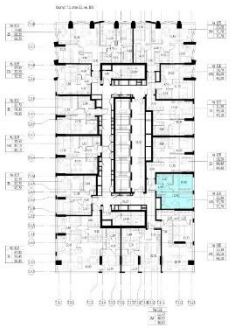
20

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 119 из 138

№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте

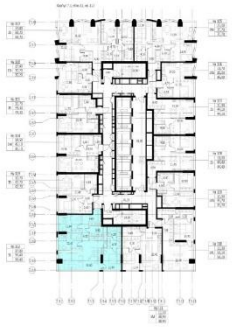


№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

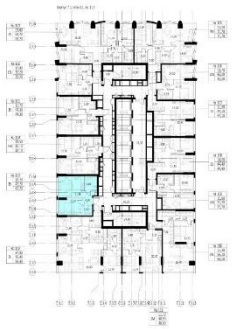


21

№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

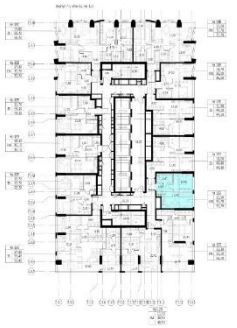


№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

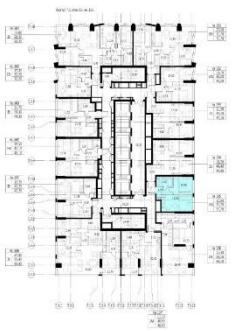


22

№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

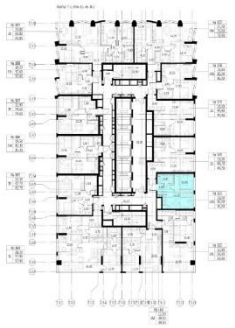


№ 135 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



23

№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



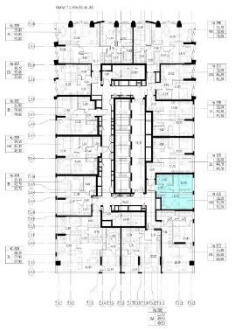
24

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c60a60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 120 из 138

№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте

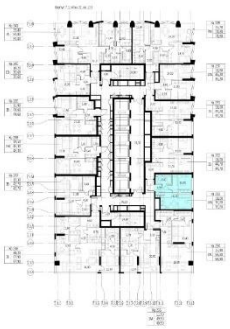


25

№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте

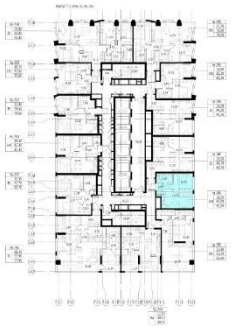


№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте

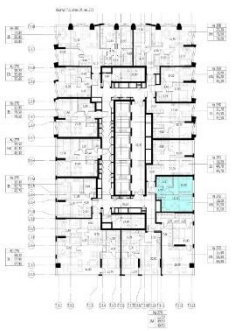


26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



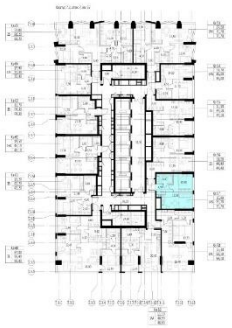
28

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c60ba60-868e-4615-806e-424d8d68cab0
Страница 121 из 138

№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

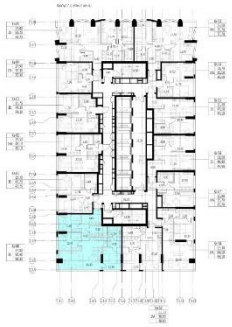


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

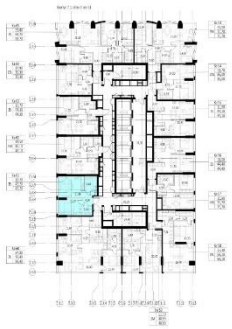


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

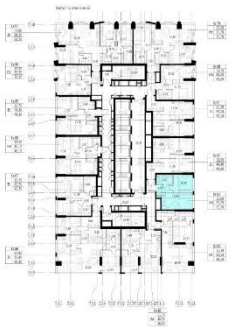


30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте

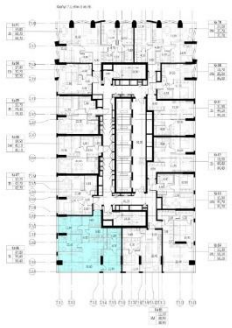


№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

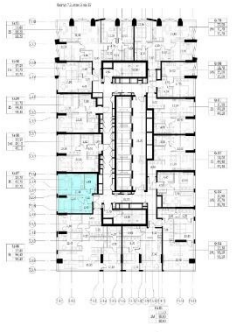


31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



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

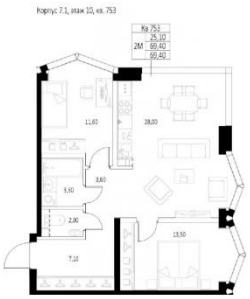
32

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

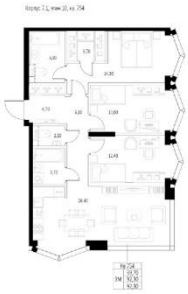
Приложение № 2
к Договору № ДДУ0003-СРП7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальный План квартиры*

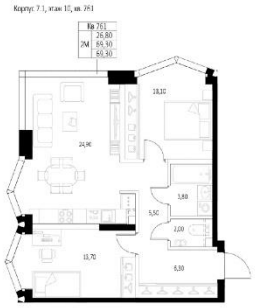
Корпус 7.1, этаж 10, кв. 753



Корпус 7.1, этаж 10, кв. 754



Корпус 7.1, этаж 10, кв. 761

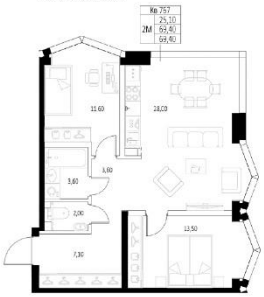


Корпус 7.1, этаж 11, кв. 765

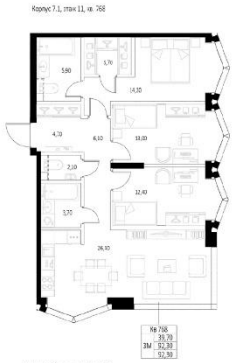


33

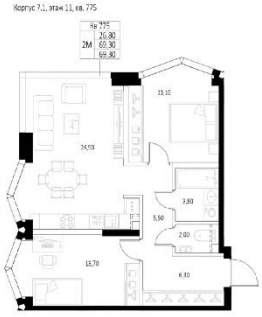
Корпус 7.1, этаж 11, кв. 767



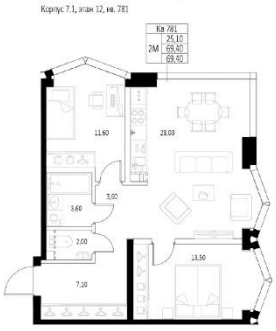
Корпус 7.1, этаж 11, кв. 768



Корпус 7.1, этаж 11, кв. 775

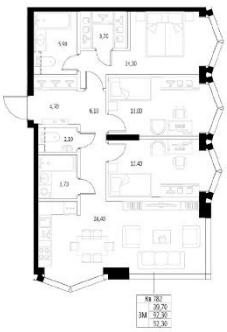


Корпус 7.1, этаж 12, кв. 781

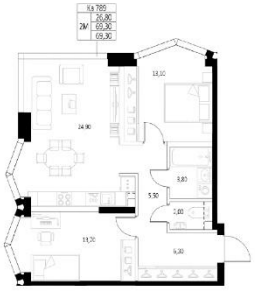


34

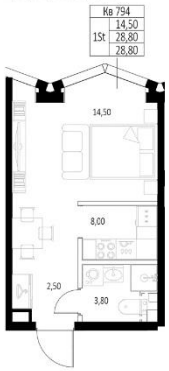
Корпус 7.1, этаж 12, кв. 782



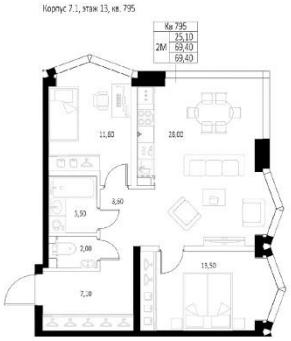
Корпус 7.1, этаж 12, кв. 789



Корпус 7.1, этаж 13, кв. 794

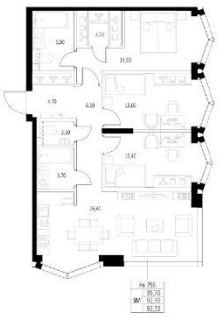


Корпус 7.1, этаж 13, кв. 795

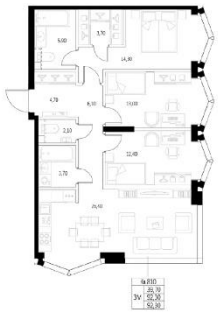


35

Корпус 7.1, этаж 13, кв. 796



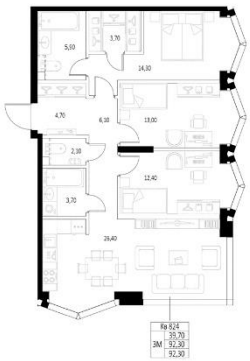
Корпус 7.1, этаж 14, кв. 810



Корпус 7.1, этаж 15, кв. 822

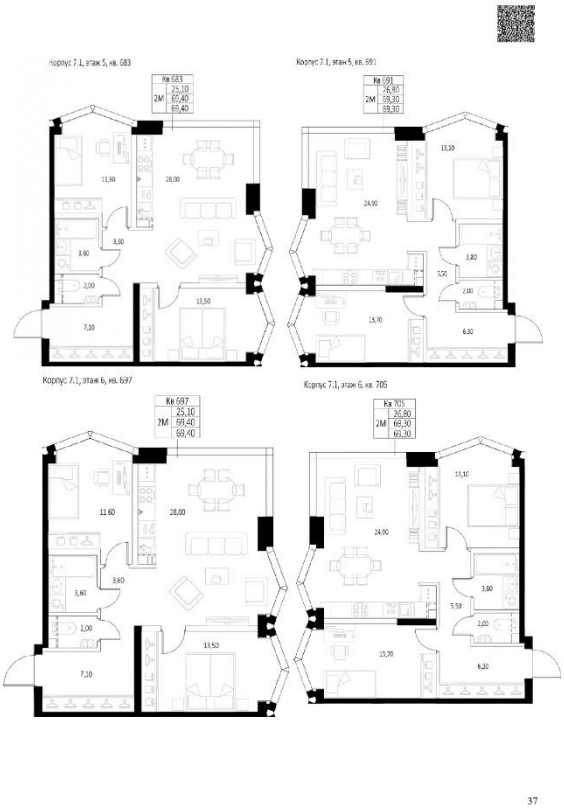


Корпус 7.1, этаж 15, кв. 824

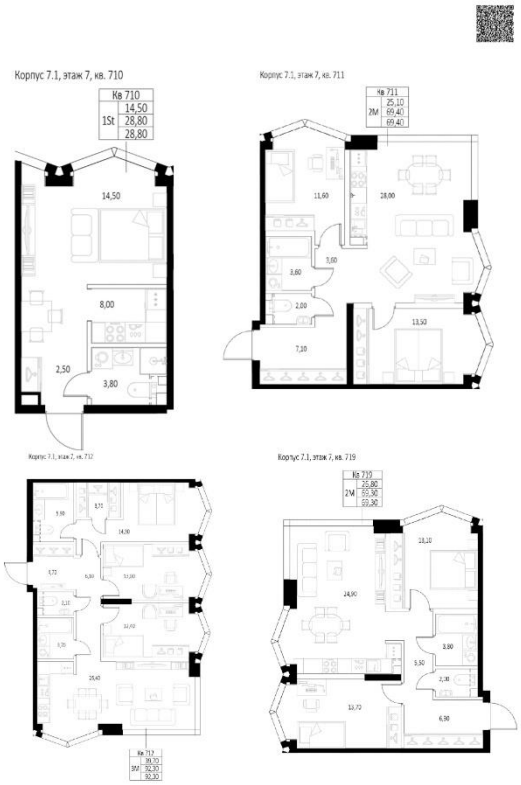


36

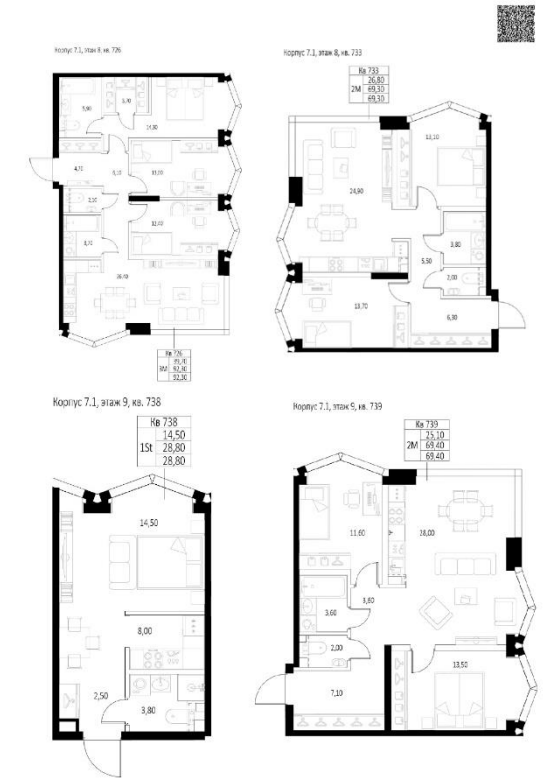
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68a8d
Страница 123 из 138



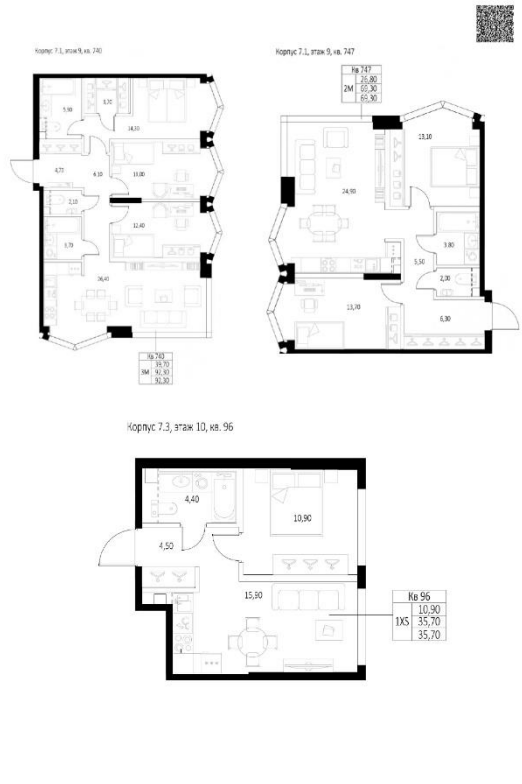
37



38

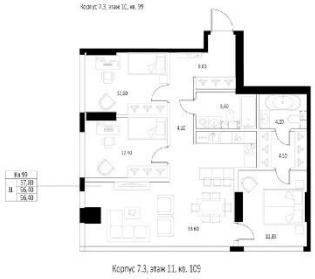


39



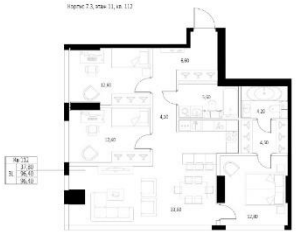
40

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 124 из 138

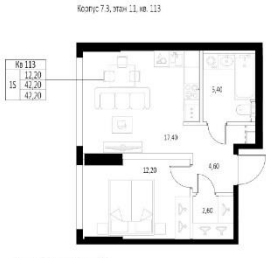


Корпус 7.3, этаж 11, кв. 109





41



Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135



42

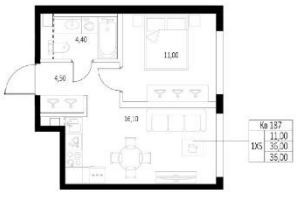
Корпус 7.3, этаж 15, кв. 161



Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174



Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187

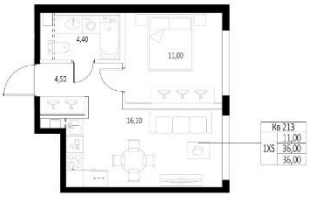


43

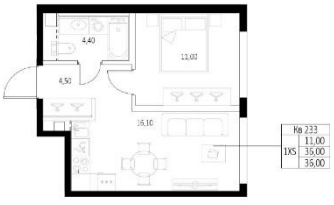
Корпус 7.3, этаж 18, кв. 200



Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213



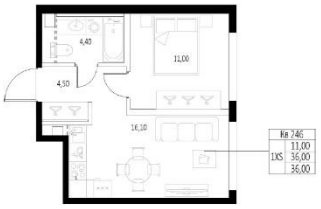
Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233



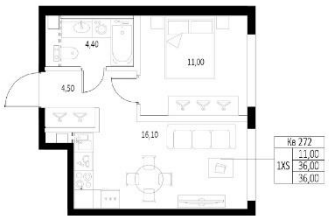
44

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 125 из 138

Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



45

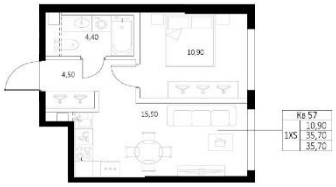
Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311

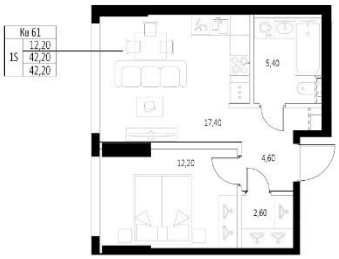


Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



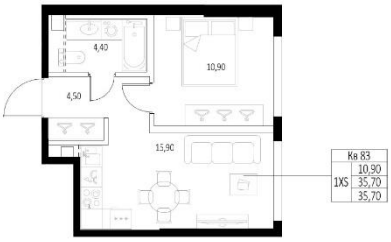
46

Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



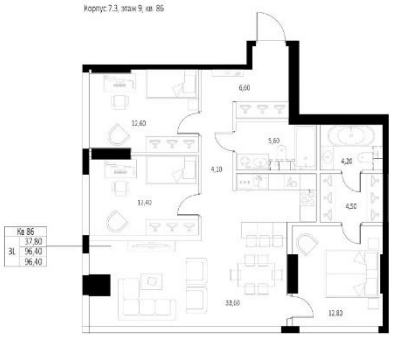
47

Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83



48

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 126 из 138



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 87



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

Приложение № 3
к Договору № ДДУ0003-СРП7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

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

1. Общие характеристики Объекта:

1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7);
1.2. Назначение Объекта – жилое;
1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1. – 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3. – 55 862,30 кв.м.;
1.4. Количество этажей - корпус 7.1. – 36; корпус 7.3. – 60;
1.5. Материал подземных перекрытий – монолитно-железобетонный;
1.6. Класс энергоэффективности – А;
1.7. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов;
1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.к. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) – навесной вентажный фасад;
1.10. Окна – пакетное витражное остекление с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту: монолитный железобетон; ненесущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизолящей минераловатными плитами;
1.12. Ненесущие перегородки между жилыми комнатами – поэтементной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными плитами из негорючей ваты;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой – поэлементной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными плитами из негорючей ваты;
1.14. Полы – стяжка со звукоизоляционными мероприятиями по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входная дверь – металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение – медная электропроводка, установлен квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей – смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в этажном щите, в общем коридоре;
Горизонтальная прокладка кабеля – открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения.
Вертикальная прокладка кабеля – скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
б) холодное и горячее 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 вводного коллектора до каждой мокрой зоны выполнена в стяжке пола;
в) отопление – разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с кранами с сервоприводом по ответвлениям для проводного 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 отопления с термоголовками с сервоприводом для проводного управления через комнатный термостат;
г) канализация – выполнен монтаж стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
д) слаботочные системы:
- противопожарные системы – предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных в шлейфы/линии оповещения систем пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания;
- сети связи – установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефона посредством сети интернет, IP-домофонии;
Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом; горизонтальная прокладка кабеля – открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения; вертикальная прокладка кабеля – скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
Слаботочный щит, с установленным центральным контроллером для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относится:
- защита от протечек;
- управление электроприводом квартиры (мастер-кнопка);
- управление отоплением.
е) вентиляция – в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена узкая открывающаяся створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
ж) кондиционирование - предусмотрена прокладка фреонопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до оконечных устройств;
з) **не** установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:
а) стены – оштукатурены, без шпатлевки. Стены, общитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, очищены от загрязнений;
Обстройки стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, дольщик выполняет самостоятельно. Площадь, занимаемая обстройками, включена в общую площадь квартиры. Обстройки стояков, не обслуживающих квартиру, производится Застройщиком.
Стены в санузлах – без оштукатуривания, без шпатлевки.
б) полы в комнатах и коридорах – стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
в) полы в санузлах – выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
г) потолки – во всех помещениях – железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

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

Приложение № 3
к Договору № ДДУ0003-СРП7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 12 из 138

Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24
участия в долевом строительстве

Москва **«11» апреля 2024 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» ИНН 9717106889, КПП 771701001, ОГРН 1217700495320, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва, адрес местонахождения: 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, именуемое далее «**Застройщик**», в лице Сафроловой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Леонтьевым Евгением Владимировичем, "04" декабря 2023 года, на бланке 78 АВ 4588470, зарегистрированной в реестре за № 78/149-н/78-2023-13-423, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры» (далее – Фонд; Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Банком России 03.03.2015 в реестре паевых инвестиционных фондов за № 2950), ИНН 7743045430, ОГРН 1197746380138, в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хачатурином Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399,

именуемое далее «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить **Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7)**, на земельном участке площадью **17 607,0 кв.м.**, по адресу: **г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый(е) номер(а): 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845** (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (цену Договора) и принять квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – **квартира с одной спальней (однокомнатная квартира),** имеющая следующие проектные характеристики: площадь **36** кв.м., месторасположение квартиры: **Корпус 7.3**, этаж **28,** условный номер (индекс) **324**, назначение - жилое. План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору, детальный план квартиры в Приложении № 2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. **Право собственности** Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «регистрирующий орган»), при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

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

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

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

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

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

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

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

– Проектная декларация Объекта № 77-003032 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена на сайте: паи.дом.рф.

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

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

Депонент - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Дольщик.

Депонируемая сумма – равняется цене Договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, вносимая Депонентом на Счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

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

Счет эскроу - внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

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

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195
Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru
Телефон: 8-800-707-00-70

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

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

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

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

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

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

2.2. Дольщик обязан:

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

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

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

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

2.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта), и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

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

2.2.7. Дольщик не вправе препятствовать работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установки собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган через Центры государственных услуг г. Москвы «Мои документы» и/или посредством системы электронной регистрации и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

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

прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или передачи объекта долевого строительства в одностороннем порядке, по правилам, установленным пунктом 3.6. настоящего Договора. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **IV квартала 2028 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п.3.1. Договора.

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

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора, Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2-х рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку (в т.ч., но не ограничиваясь, иными курьерскими службами). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено также по электронной почте или sms-сообщением по указанным в настоящем Договоре адресу электронной почты и номеру телефона соответственно.

Стороны пришли к соглашению, что акт осмотра, подписанный без замечаний по качеству передаваемой квартиры, одновременно является уведомлением, в соответствии с настоящим пунктом, о необходимости подписания Акта приема-передачи квартиры, не имеющей несоответствий (недостатков), в течение 2 (двух) рабочих дней с момента осмотра квартиры. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется. Дольщик ознакомлен о последствиях условления от принятия квартиры при осмотре квартиры и отсутствии несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора), Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечением срока хранения.

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

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

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

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

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры понимается следующее:

– отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора;

– непригодность квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и привлекал организации, имеющие лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику (в собственность владельцев инвестиционных паев Фонда), не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать:

– безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;

– соразмерного уменьшения цены Договора;

– возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

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

5.2. Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. К моменту подписания настоящего Договора Дольщик обязан зарегистрировать счет эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер счета эскроу Застройщику для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

5.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить трехсторонний договор на счет эскроу с Эскроу-агентом и Застройщиком для целей исполнения Сторонами настоящего Договора на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Дольщик.

В случае приобретения Объекта долевого строительства в общую долевую собственность, счета эскроу открываются каждому участнику долевой собственности, на сумму, пропорциональную размеру его доли.

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик.

Депонируемая сумма – равна размеру цены Договора.

Срок условного депонирования: по "30" сентября 2028 г. включительно.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долевого взноса на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде, удостоверенную документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора.

В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru:

– сканированную копию настоящего Договора в электронном виде, удостоверенную документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора;

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68cab0

либо

– настоящий Договор в виде электронного документа, удостоверенный документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора.

5.3. Дольщик обязан уплатить цену Договора участия в долевом строительстве в срок не позднее **5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора** и в размере, который установлен Договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), но в любом случае **до ввода в эксплуатацию** многоквартирного дома.

Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере **419 108 (Четыреста девятнадцать тысяч сто восемь) рублей 00 копеек**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора и/или заключения Сторонами Дополнительного(ых) соглашений к настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.6. настоящего Договора, ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду необходимости Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду неявления Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. Любые материальные санкции (требование об уплате или возмещении (возмещении) убытков, штрафов, пеней, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой Стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой Стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

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

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

– неисполнение Застройщиком обязанностей по п. 4.7. настоящего Договора;

– существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;

– иные, предусмотренные законом, случаи.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Дольщик **не имеет** права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

– превращения или приостановления строительства (сохранно) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана Дольщику;

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

– изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

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

7.4.1. неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца;

7.4.2. отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4.1. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечения срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику либо перечисляются на его счет. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщика об их выдаче либо перевода при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ.

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, посредством системы электронной регистрации, при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и/или выпуска электронной цифровой подписи (ЭЦП).

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность и/или не подтвердит согласие на проведение электронной регистрации путем подписания необходимого комплекса документов, направляемого в регистрирующий орган, ЭЦП в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключённым, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

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

8.3. Дольщик выражает свое согласие Застройщику:

– на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе в результате его раздела, выдела, перераспределения, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права

собственности на вновь образованные земельные участки, а также на уточнение иных характеристик земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

– на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), создаваемых (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс 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, сервитута, 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 Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (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 Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающих, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактный(е) телефон(ы). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение.

8.8.1. Дольщик уведомлен и понимает, что под обработкой персональных данных подразумевается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, в том числе в сети «Интернет», предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Полные условия обработки персональных данных содержатся в соответствующем Приложении к настоящему Договору.

8.8.2. В связи с тем, что Сторонами выбран способ электронной регистрации настоящего Договора, Дольщик подтверждает, что актуальными являются следующие данные, необходимые для подтверждения его согласия на электронную регистрацию:

«Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», ООО Телефон: +7 (499) 704-06-13 E-mail: s.a.mikhaltsov@tinkoff.ru

8.9. Договор составлен в форме 1 (одного) электронного документа, экземпляры для Дольщика, Застройщика, для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, имеющие одинаковую юридическую силу, направляются в электронном виде путем подписания Сторонами указанного документа электронными цифровыми подписями.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
Приложение № 2 – Детальный план квартиры
Приложение № 3 – Характеристика передаваемой квартиры
Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

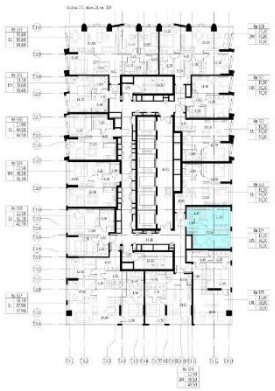
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»
129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, ИНН 9717106889, КПП 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК, к/сч 30101810500000000653, БИК: 044030653.

Дольщик: Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры»125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, ИНН 7743304530, КПП 774301001, Р/сч 40701810700000001817 в АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", к/сч 30101810200000000700, БИК: 044525700, в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хачатряном Георгием Сашвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, Телефон: +7 (499) 704-06-13, E-mail: s.a.mikhaltsov@tinkoff.ru

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68cabd
Страница 129 из 138

Приложение № 1
к Договору № ДДУ0065-СРП7-04/24
от «11» апреля 2024 г.

План квартиры
№ 324 на 28 этаже Корпус 7.3
с описанием и местоположением в Объекте*

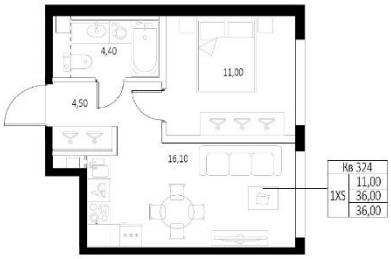


*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате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

Приложение № 2
к Договору № ДДУ0065-СРП7-04/24
от «11» апреля 2024 г.

Детальный план квартиры*
№ 324 на 28 этаже Корпус 7.3

Корпус 7.3, этаж 28, кв. 324



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

Приложение № 3
к Договору № ДДУ0065-СРП7-04/24
от «11» апреля 2024 г.

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

1. Общие характеристики Объекта:

1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7);
1.2. Назначение Объекта – жилое;
1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1. – 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3. – 55 862,30 кв.м.;
1.4. Количество этажей – корпус 7.1. – 36; корпус 7.3. – 60;
1.5. Материал несущих перекрытий – монолитно-железобетонный;
1.6. Класс энергоэффективности – А;
1.7. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов;
1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.к. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) – навесной витражный фасад;
1.10. Окна – панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту: монолитный железобетон, ненесущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизоляций эффективными плитами;
1.12. Ненесущие перегородки между жилыми комнатами – поэлементной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными плитами из негорючей ваты;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой – поэлементной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными плитами из негорючей ваты;
1.14. Полы – стяжка со звукоизоляционными мероприятиями по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входная дверь – металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение – медная электропроводка, установлен квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей – смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в этажном щите, в общем коридоре;
Горизонтальная прокладка кабеля – открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения.
Вертикальная прокладка кабеля – скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
б) холодное и горячее 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 вводного коллектора до каждой мокрой зоны выполнена в стяжке пола;
в) отопление – разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами с сервоприводом на ответвлениях для проводного 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 отопления с термоголовками с сервоприводом для проводного управления через комнатный термостат;
г) канализация – выполнен монтаж стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
д) слаботочные системы:
- противопожарные системы – предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных в шлейфы/линии оповещения систем пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания;
- сети связи – установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефонии посредством сети интернет, IP-домофонии;
Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом; горизонтальная прокладка кабеля – открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения; вертикальная прокладка кабеля – скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
Слаботочный щит, с установленным центральным контроллером для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относится:
- защита от протечек;
- управление электроприятием квартиры (мастер-кнопка);
- управление отоплением.
е) вентиляция – в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена узкая открываемая створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;

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

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:
а) стены – оштукатурены, без шпатлевки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, очищены от загрязнений;
Обстройки стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, дольщик выполняет самостоятельно. Площадь, занимаемая обстройками, включена в общую площадь квартиры. Обстройки стояков, не обслуживающих квартиру, производится Застройщиком.
Стены в санузлах – без оштукатуривания, без шпатлевки.
б) полы в комнатах и коридорах – стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
в) полы в санузлах – выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
г) потолки – во всех помещениях – железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).
Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 130 из 138

Приложение № 4
к Договору № ДДУ0065-СРП7-04/24
от «11» апреля 2024 г.

СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я,

Гражданин Российской Федерации Михальцов Сергей Александрович,
(ФИО полностью)

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

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

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

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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

Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24
участия в долевом строительстве

Москва **«11» апреля 2024 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» ИНН 9717106889, КПП 771701001, ОГРН 1217700495320, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва, адрес местонахождения: 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, именуемое далее «**Застройщик**», в лице Сафроновой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Леоптьевым Евгением Владимировичем, "04" декабря 2023 года, на бланке 78 АВ 4588470, зарегистрированной в реестре за № 78/149-н/78-2023-13-423, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры» (далее – Фонд; Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Банком России 03.03.2015 в реестре паевых инвестиционных фондов за № 2950), ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хачатряном Георгием Сашвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399,

именуемое далее «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7), на земельных участках по адресу: **г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845** (далее по тексту - "Объект") и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиры в указанном доме (объект долевого строительства – далее по тексту Договора Квартиры, указанные в настоящем пункте, совместно именуются как «Квартира»), описание которых содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиры по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления прав собственности владельцев инвестиционных паев Фонда находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – квартиры в количестве **6 (Шести) штук**, общей площадью **467,4 кв.м.**, имеющие следующие проектные характеристики:

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

План квартир, включающий их описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору, детальный план квартир - в Приложение № 2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. Право собственности на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает у владельцев инвестиционных паев Фонда с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

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

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

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

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

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

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

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

– Проектная декларация Объекта № 77-003032 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена на сайте: наш.дом.рф.

1.6. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «214-ФЗ»), и условиями настоящего Договора.

Депонент - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Дольщик.

Депонируемая сумма – равняется цене Договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, вносимая Депонентом на Счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

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

Счет эскроу - внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, получуемых Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

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

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195
Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru
Телефон: 8-800-707-00-70

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническим регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

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

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

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

2.1.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора возвратить Дольщику денежные средства, внесенные последним по настоящему Договору в качестве оплаты Цены договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Дольщика.

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

2.2. Дольщик обязан:

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

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

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в разделе 3 настоящего Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта), и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

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

2.2.7. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственную входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделочные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, нотариально выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган через Центры государственных услуг г. Москвы «Мои документы» и/или посредством системы электронной регистрации и пести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или передачи объекта долевого строительства в одностороннем порядке, по правилам, установленным пунктом 3.6. настоящего Договора. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующем права на недвижимость. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого произошлось уступка прав требований Дольщика по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **IV квартала 2028 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу или направлены почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п.3.1. Договора.

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

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на отписке почтового отправления), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора, Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2-х рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку (в т.ч., но не ограничиваясь, иными курьерскими службами), либо направлено по электронной почте или sms-сообщением по указанным в настоящем Договоре адресу электронной почты и номеру телефона соответственно.

Стороны пришли к соглашению, что акт осмотра, подписанный без замечаний по качеству передаваемой квартиры, одновременно является уведомлением, в соответствии с настоящим пунктом, о необходимости подписания Акта приема-передачи квартиры, не имеющей несоответствий (недостатков), в течение 2 (двух) рабочих дней с момента осмотра квартиры. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется. Дольщик осведомлен о последствиях уклонения от принятия квартиры при осмотре квартиры и отсутствия несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора), Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 13 из 138

почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечением срока хранения.

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

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

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

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

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований к качеству квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры понимается следующее:

– отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора;

– непригодность квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

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

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе произведены в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику (в собственность владельцам инвестиционных паев Фонда), не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать:

– безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;

– соразмерного уменьшения цены Договора;

– возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет **192 150 720 (Сто девяносто два миллиона сто пятьдесят тысяч семьсот двадцать) рублей 00 копеек**.

5.1.1. Размер долевого взноса каждого объекта долевого строительства составляет:

№ п/п	Условный номер (индекс)	№ секции	Площадь, кв.м.	Цена квартиры по Договору, руб.	Стоимость 1 кв. м. площади квартиры
1	1113	Корпус 7.2	88,9	35 275 520	396 800
2	1114	Корпус 7.2	66,9	28 151 520	420 800
3	1118	Корпус 7.2	88,9	35 631 120	400 800
4	1119	Корпус 7.2	66,9	28 419 120	424 800

5	1123	Корпус 7.2	88,9	35 986 720	404 800
6	1124	Корпус 7.2	66,9	28 686 720	428 800

5.2. Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. К моменту подписания настоящего Договора Дольщик обязан зарезервировать счет эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер счета эскроу Застройщику для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

5.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить трехсторонний договор на счет эскроу с Эскроу-агентом и Застройщиком для целей исполнения Сторонами настоящего Договора на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Дольщик.

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик.

Депонируемая сумма равняется цене Договора.

Срок условного депонирования: по включительно.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долевого взноса на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: сканированную копию настоящего Договора в электронном виде, удостоверенную документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора.

В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru:

– сканированную копию настоящего Договора в электронном виде, удостоверенную документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора;

либо

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

5.3. Дольщик обязан уплатить пеню Договора участия в долевом строительстве в срок не позднее **5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора** и в размере, который установлен Договором участия в долевом строительстве (денежную сумму), путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), по в любом случае **до ввода в эксплуатацию** многоквартирного дома.

Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят пересчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере, указанном в таблице пп. 5.1.1. настоящего Договора. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением передаётся по правилам пункта 5.4 настоящего Договора и/или заключения Сторонами Дополнительного(ых) соглашений к настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.6. настоящего Договора, ООО «Тинькофф Капитал» уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пеню) в размере, определенном действующим законодательством на день

исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду неисполнения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду неисполнения Дольщиком в установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнил обязательства по передаче квартиры в пределах, установленных пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. Любые материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», означиванию Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой Стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой Стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

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

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

– неисполнение Застройщиком обязанностей по п. 4.7. настоящего Договора;

– существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;

– иные, предусмотренные законом, случаи.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Дольщик **не имеет** права на одностороннийй отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

– прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана Дольщику;

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

– изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

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

7.4.1. неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца;

7.4.2. отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4.1. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечения срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику либо перечисляются на его счет. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ.

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, посредством системы электронной регистрации, при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и/или выпуска электронной цифровой подписи (ЭЦП).

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность и/или не подтвердит согласие на проведение электронной регистрации путем подписания необходимого комплекта документов, направляемого в регистрирующий орган, ЭЦП в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной яаке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не предстанит документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключённым, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

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

8.3. Дольщик выражает свое согласие Застройщику:

– на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе в результате его раздела, выдела, перераспределении, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, а также на уточнение иных характеристик земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

– на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на балансе 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, сервитута, 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 Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (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 Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии 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 Дольщика.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
Приложение № 2 – Детальный план квартиры
Приложение № 3 – Характеристика передаваемой квартиры
Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

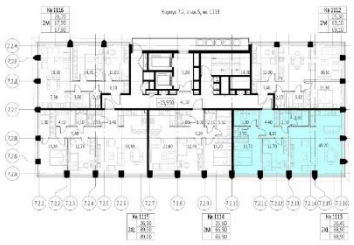
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»
129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, ИНН 9717106889, КПП 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК, к/сч 30101810500000000653, БИК: 044030653.

Дольщик: ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры»,
ОГРН 1197746580138, ИНН 7743304330, КПП 774301001, адрес места нахождения / почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, р/с 40701810700000001817 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, к/с 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: r.michipov@tinkoff.ru, welcome@tinkoffcapital.ru, s.a.mikhaltsov@tinkoff.ru

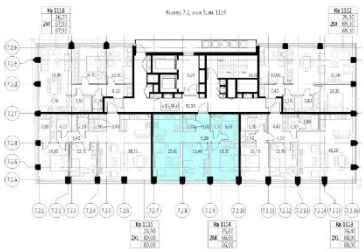
Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 13 из 138

Приложение № 1
к Договору № ДДУ0002-СРЦ7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

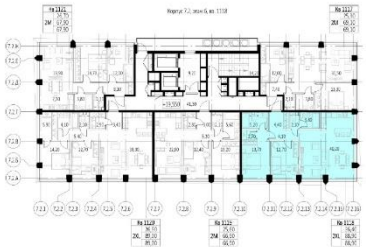
№ 1113 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



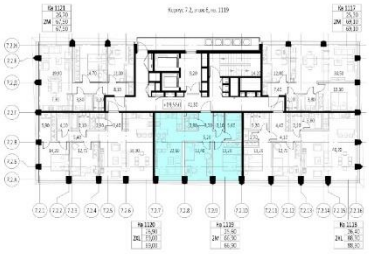
№ 1114 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



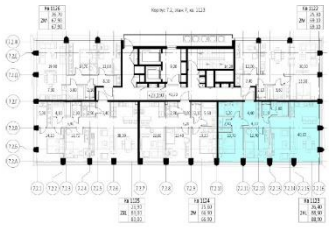
№ 1118 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



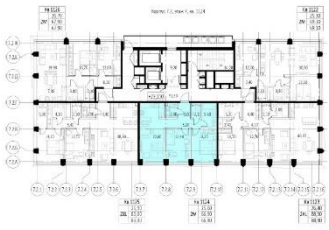
№ 1119 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 1123 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 1124 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

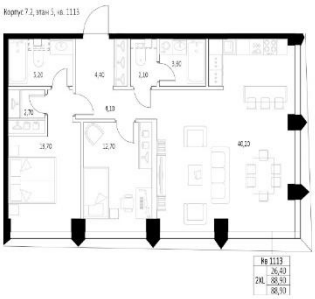


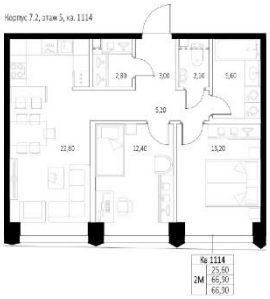
План квартиры:

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

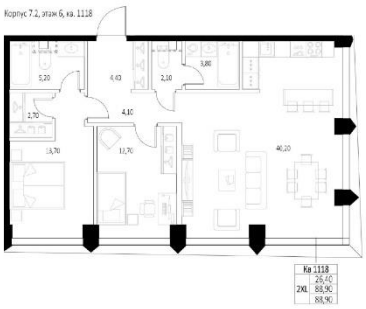
Приложение № 2
к Договору № ДДУ0002-СРЦ7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

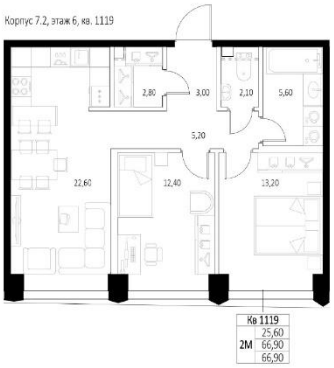
Детальный План квартиры*

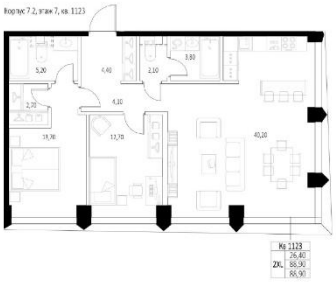


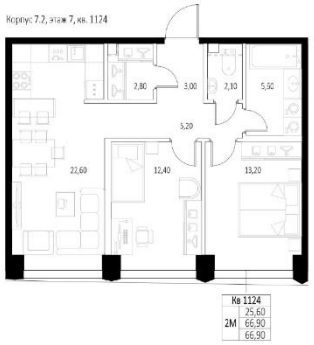


Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68a6d0
Страница 133 из 138









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

Приложение № 3
к Договору № ДДУ0002-СРП7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

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

1. Общие характеристики Объекта:

1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7);
1.2. Назначение Объекта – жилое;
1.3. Общая площадь дома - корпус 7.2. – 9 589,10 кв. м.;
1.4. Количество этажей – корпус 7.2. – 21;
1.5. Материал поэтажных перекрытий – монолитно-железобетонный;
1.6. Класс энергоэффективности – А;
1.7. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов;
1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.к. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) – навесной витражный фасад;
1.10. Окна – панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту: монолитный железобетон; несвущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизолящий мацеролавными плитами;
1.12. Неисущие перегородки между жилыми комнатами, перегородки между санузлом и комнатой – не устанавливаются;
1.13. Полы – железобетонная плита, отшпенная от загрязнений;
1.14. Входная дверь – металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение – выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизации работ с автоматическими выключателями. Квартирный электросчётчик установлен в этажном щите, в общем коридоре;
б) холодное и горячее 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 вводного коллектора на этаже, выполняется одним вводом в квартиру;
в) отопление – разводка по полу в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установленными приборами учета, установлены приборы отопления с термоголовками;
г) канализация – выполнен монтаж стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
д) слаботочные системы:
- противопожарные системы – предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных в шлейфы/линии оповещения систем пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания соответственно;
- сети связи – установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефона посредством сети интернет;
е) вентиляция – в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (решетка для забора воздуха на фасаде здания, подключение к вытяжной шахте). Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена узкая открываемая створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
ж) кондиционирование – предусмотрены закладные в стенах для прокладки фреонопроводов от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приобретение внешнего блока выполняется силами собственника;
ж) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:
а) внутриквартирные межкомнатные перегородки дольщик выполняет самостоятельно;
Обстройки стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру Дольщик выполняет самостоятельно. Площадь, занимаемая обстройками, включена в общую площадь квартиры. Обстройки стояков, не обслуживающих квартиру, производится Застройщиком.
б) полы в комнатах и коридорах –железобетонная плита, очищенная от загрязнений;
в) полы в санузлах – железобетонная плита, очищенная от загрязнений;
г) потолки – во всех помещениях – железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

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

Работы по устройству межкомнатных перегородок, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Дольщик выполняет самостоятельно и за свой счет.

Приложение № 3
к Договору № ДДУ0002-СРП7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68cab0
Страница 13 из 138

Документы Оценщика



Некоммерческое партнёрство
"Российская коллегия оценщиков"

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

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства «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 партнёрства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазско



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

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

TEGoVA Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) | Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации | IVSC Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Амбарова Александра Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

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

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Руководитель Отдела ведения реестра В.В. Зюриков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор А.С. Бункин

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



021824 - КА1

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 135 из 138



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046976-3 « 21 » февраля 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » февраля 2025 г. № 392

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 21 » февраля 2028 г.



006905 - КАЗ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"
(г. Москва)
ИНН 7725779683

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, "4" февраля 2013 года
Регистрационный № 771185

ПРЕЗИДЕНТ Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-I № 083348

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 136 из 138



РОСГОССТРАХ

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

г. Москва «24» ноября 2025г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г. на основании Заявления Страхователя от «24» ноября 2025г. и Правил страхования ответственности 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:

СТРАХОВЩИК:	**ПАО СК «Росгосстрах»**, ИНН: 7707067683, КПП: 773001001 Адрес: 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1. Расч: счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**ООО «ОМ-Консалт»**, ИНН: 7725779683 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Iа, ком. 1, оф. 25 Расч: счёт: 40702810300000002430 в АО «Банк Финсервис» г. Москва Корр. счет: 30101810545250000079, БИК: 044525079
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с 00 часов 00 минут «13» декабря 2025г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2026г.**
СТРАХОВАЯ СУММА:	**50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.** Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, срок уплаты до «13» декабря 2025г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 130/25/134/982 от «24» ноября 2025г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» _____ (Морозов А.А.) М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» _____ (Силоренко М.С.) М.П.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

36075174

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

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

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Амбаров Александр Юрьевич Дата рождения 08.10.1987 ИНН: 784802165283 Паспорт серия , номер .

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «29» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «28» мая 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» мая 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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

Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

Передан через Диадок 25.09.2026 16:09 GMT+03:00;
b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d
Страница 137 из 138

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
137 (сто тридцать семь) листов

Печать/подпись _____



Идентификатор документа b1c6ba60-868e-4615-806e-424d8d68ca6d

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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ОМ-КОНСАЛТ" СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	03999E9F00ABB4FC8543FB1F6EBEB19510 с 19.08.2026 12:31 по 19.11.2027 12:31 GMT+03:00	25.09.2026 16:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа