



# ОТЧЕТ № 130/26

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

**Дата оценки по состоянию на: «27» февраля 2026 г.**

**г. Москва 2026 г.**

# «ОМ-КОНСАЛТ»

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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 130/26

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 24 от «25» февраля 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 № 130/26 и Приложений, составленных «27» февраля 2026 г.

### Краткое изложение основных фактов и выводов

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

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

<b>Сведения об оценке стоимости</b>	
Дата оценки	«27» февраля 2026 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «27» февраля 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 «25» февраля 2026 г.- «27» февраля 2026 г.
Дата составления Отчета	«27» февраля 2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ 130/26 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725

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	47 410 172
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200

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	19 608 296
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
	Итого:	3303,1					<b>1 734 745 264</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
	Итого:	467,4					<b>244 305 780</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
	Итого:						<b>1 998 804 244</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 998 804 244 (один миллиард девятьсот девяносто восемь миллионов восемьсот четыре тысячи двести сорок четыре) рубля (НДС не облагается)**

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

Специалист оценщик:

 **А.Ю. Амбаров**

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

 **М.С. Сидоренко**

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>8</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	12
1.4. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, НО ОТРАЖАЮТ ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ФАКТОВ, ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗ ИМЕЮЩЕЙСЯ У ОЦЕНЩИКА ИНФОРМАЦИИ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ).....	12
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. N 200, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....	12
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	14
1.9. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	14
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	21
1.11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
1.12. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	22
1.13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	24
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....	26
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>30</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ, КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. ....	30
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	35
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	40
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>51</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>52</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	52
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	52
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	53
5.4. ВЫВОДЫ.....	53
<b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>55</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	57
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	84
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>85</b>
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>90</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>91</b>
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	91
Приложения.....	91

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

Таблица 1.1

<b>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:</b>					
<b>№ п/п</b>	<b>Условный номер (индекс)</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Этаж</b>	<b>Секция</b>	<b>Количество комнат</b>
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24					
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)

Объекты оценки

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

Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Третьи лица
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - «27» февраля 2026 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
Дата оценки	«27» февраля 2026 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «25» февраля 2026 г. - «27» февраля 2026 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «27» февраля 2026 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки:	<p>Информация, использованная в расчетах.</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p> <p>Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отсутствуют.

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

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

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

### 1.6. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

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

### 1.7. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я 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/776/50036/25 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 07.05.2025 г. Период действия с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору №№130/25/134/982 от 24.11.2025 г. Страховая сумма составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 13.12.2025 г. по 12.12.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 10 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

## 1.8. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 130/26
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 24 от «25» февраля 2026 г. к Договору №980/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» от «22» августа 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«27» февраля 2026 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «27» февраля 2026 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «25» февраля 2026 г.- «27» февраля 2026 г.
Дата составления отчета	«27» февраля 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	<b>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:</b>					
	№ 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-СП17-04/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	Итого:		467,4			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24						
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:					
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве					
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»					
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены					
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					
Текущее использование объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.)					
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено					

Таблица 1.7

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-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	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346

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	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	22 763 988	Не использовался	Не использовался	22 763 988
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
38	161	36	15	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
39	174	36	16	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
40	187	36	17	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
41	200	36	18	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
42	213	36	19	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
43	233	36	21	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
44	246	36	22	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
45	272	36	24	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
46	285	36	25	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
47	298	36	26	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
48	311	36	27	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	22 763 988	Не использовался	Не использовался	22 763 988

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	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	22 763 988	Не использовался	Не использовался	22 763 988
Итого:		3303,1			<b>1 734 745 264</b>			<b>1 734 745 264</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	45 838 974	Не использовался	Не использовался	45 838 974
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	35 596 286	Не использовался	Не использовался	35 596 286
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	45 838 974	Не использовался	Не использовался	45 838 974
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	35 596 286	Не использовался	Не использовался	35 596 286
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	45 838 974	Не использовался	Не использовался	45 838 974
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	35 596 286	Не использовался	Не использовался	35 596 286
Итого:		467,4			<b>244 305 780</b>			<b>244 305 780</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
Итого:					<b>1 998 804 244</b>			<b>1 998 804 244</b>

Таблица 1.8

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346	
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725	
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346	
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346	
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725	
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	

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	47 410 172
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200

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	19 753 200
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
	Итого:	3303,1					<b>1 734 745 264</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
	Итого:	467,4					<b>244 305 780</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
	Итого:						<b>1 998 804 244</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 998 804 244 (один миллиард девятьсот девяносто восемь миллионов восемьсот сорок четыре тысячи двести сорок четыре) рубля (НДС не облагается)**

### Ограничения и пределы применения полученного результата

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

#### 1.10. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Информация, использованная в расчетах:

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

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

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

### Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.9

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 2.1. Общее описание жилого комплекса

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

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

Проект жилого комплекса

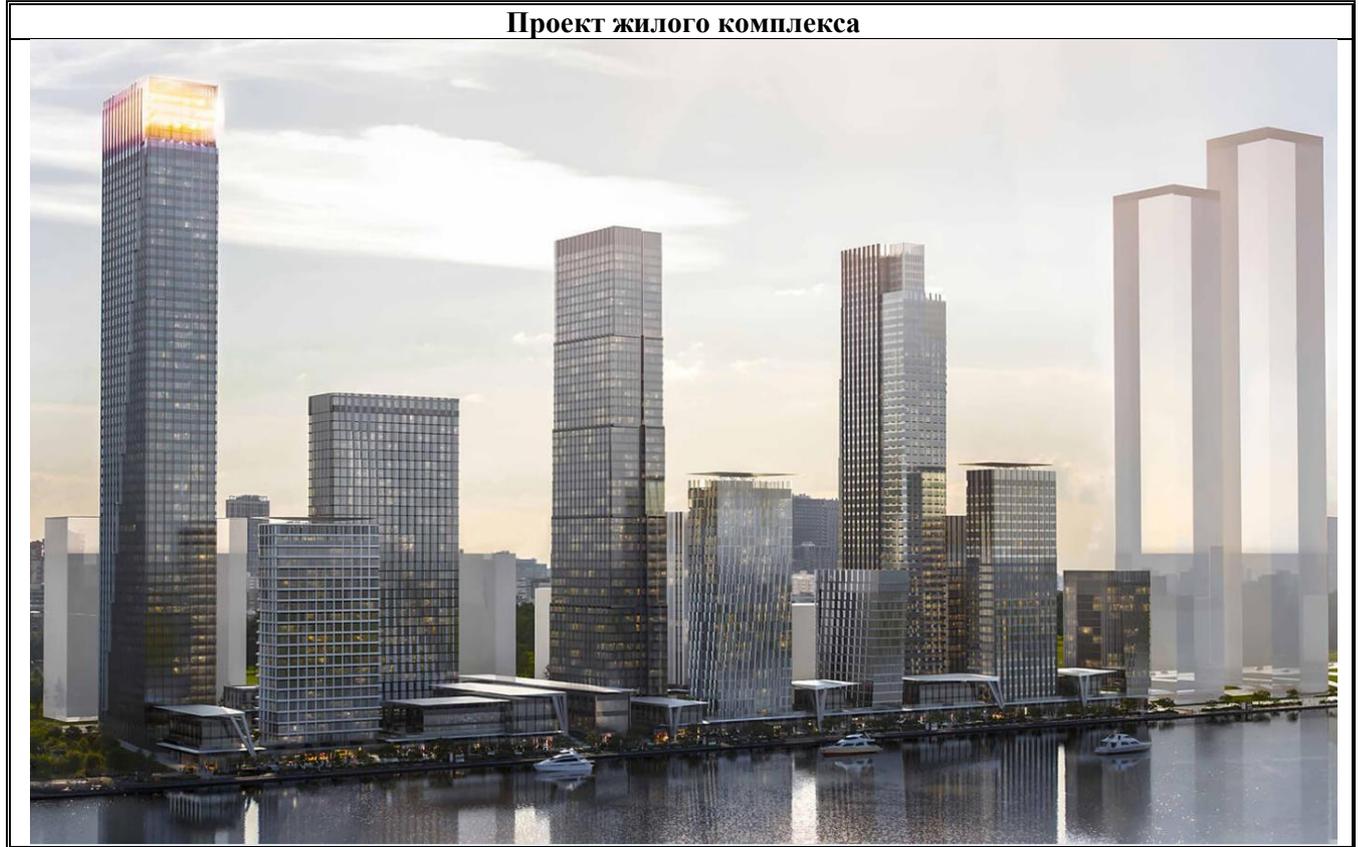


Фото строительной площадки



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

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

Таблица 2.1

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

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

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

Право общей долевой собственности

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

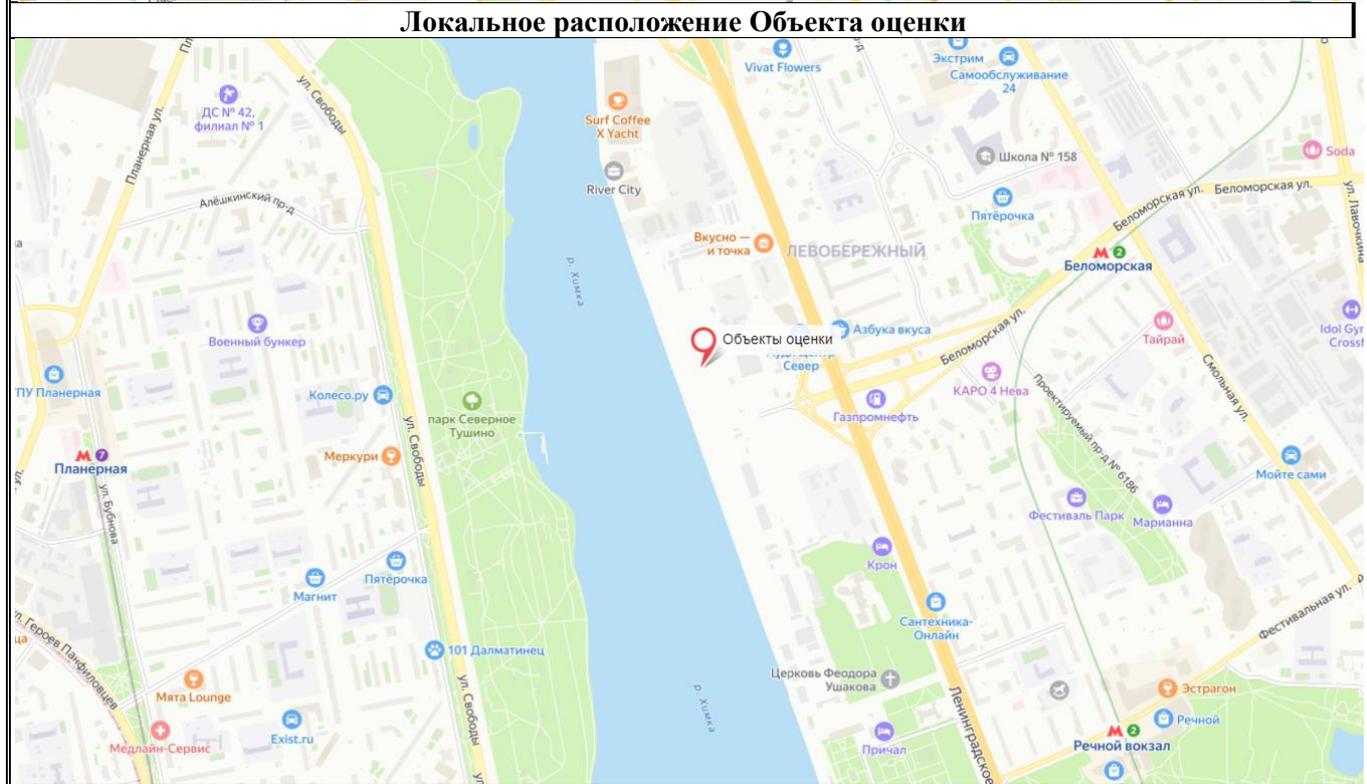
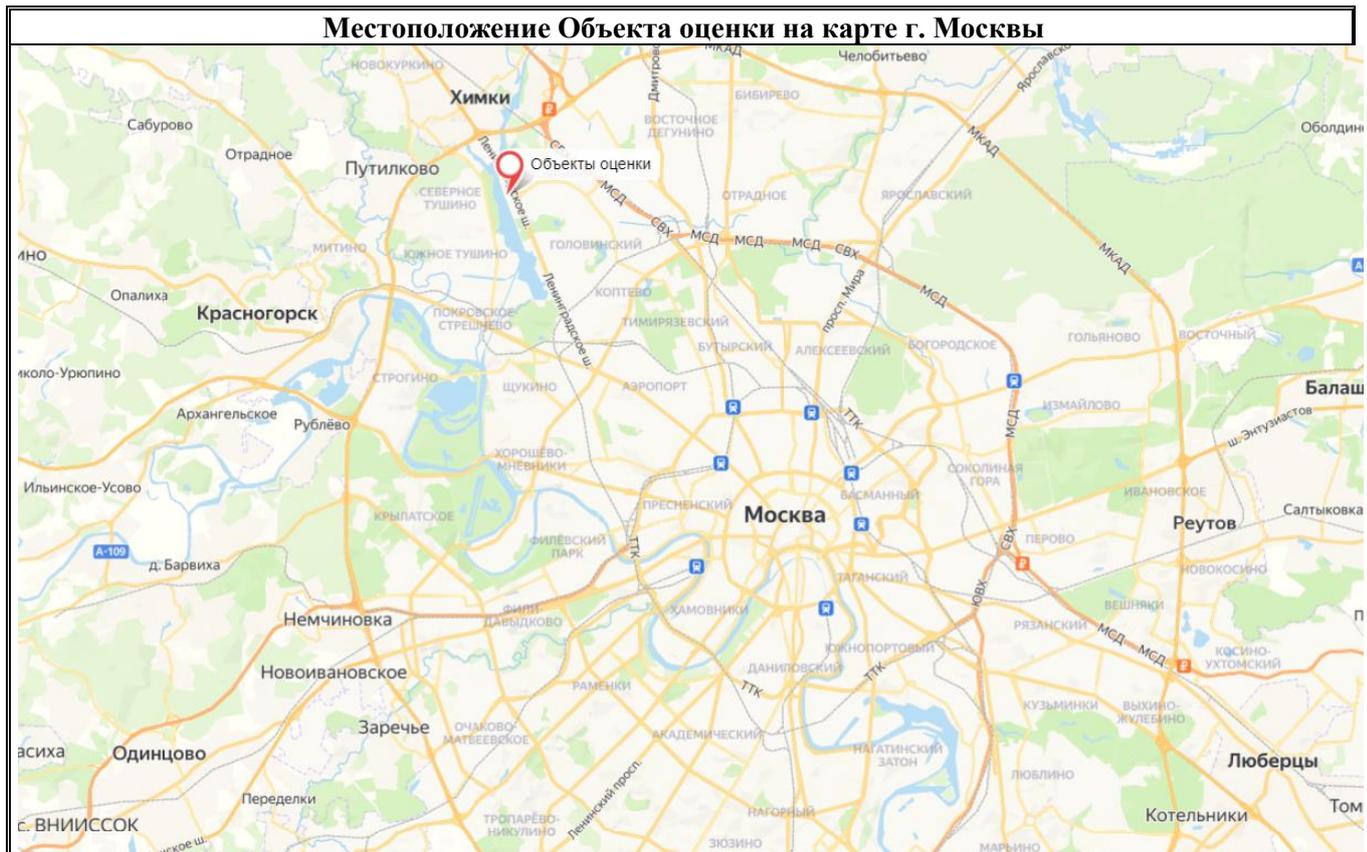
- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении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

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

**Таблица 2.2** Балансовая стоимость

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

### 2.3. Схема расположения Объекта оценки



### 2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

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

#### Положительные характеристики местоположения

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

Расположение неподалеку от станции метро

#### Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

#### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране**

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

#### **О текущей ситуации в Российской экономике. Итоги 2025 г<sup>1</sup>.**

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее<sup>1</sup> – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году<sup>2</sup>, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

<sup>1</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf)

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В месячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г. Сводный индекс цен

производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно). В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП*</b>	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 <sup>1</sup>	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	8,7	6,6	5,6/6,5 <sup>2</sup>	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 <sup>3</sup>	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	96 772 <sup>3</sup>	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 <sup>3</sup>	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.<sup>2</sup> В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.<sup>3</sup> В январе-ноябре 2025 г.

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

\*\* Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ<sup>1</sup>

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Промышленное производство</b>	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-5,1	-8,7	-9,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,2	-0,8	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
<b>химический комплекс</b>	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
<b>металлургический комплекс</b>	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч.														
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не экл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

<http://economy.gov.ru>

## 3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

**Земельные участки вне поселений - межселенные территории:**

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

**Жилье - жилые здания и помещения:**

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

**Коммерческая недвижимость:**

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

**Промышленная недвижимость:**

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

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

### Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

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

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

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

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

#### 1. Транспортная доступность

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	0,97	0,94

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

#### 2. Благоустройство придомовой территории

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

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			<b>1,00</b>
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,96	1,00	<b>0,98</b>
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,94	0,96	<b>0,95</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

### 3. Охрана дома

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

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			<b>1,00</b>
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,93	0,95	<b>0,94</b>
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	<b>0,98</b>
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	<b>0,99</b>
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,85	0,92	<b>0,88</b>
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			<b>1,00</b>
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,05	1,08	<b>1,06</b>
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,01	1,03	<b>1,02</b>
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	<b>1,01</b>
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	<b>1,03</b>
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,10	1,17	<b>1,13</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

### 4. Материал стен

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			<b>1,00</b>
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	<b>1,02</b>
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	<b>0,95</b>
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	<b>0,92</b>
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,51	0,60	<b>0,55</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

## 5. Этаж

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	<b>на средних этажах:</b>			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			<b>1,00</b>
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	<b>0,98</b>
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	<b>0,97</b>
	<b>на крайних этажах:</b>			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	<b>0,95</b>
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	<b>1,04</b>
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	<b>0,96</b>
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	13,1%	<b>9,4%</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

## 6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение

линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,722$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,13$ . В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

на Общую площадь квартиры - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



$S_0$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

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

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

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

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

$b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,722$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

## 7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,88	0,93	0,91

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

## 8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,88	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

## 9. На высоту потолков

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			<b>1,00</b>
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,00	1,04	<b>1,02</b>
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,06	<b>1,03</b>
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	<b>1,04</b>

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

## 10. Балкон, лоджию в квартире

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	<b>0,98</b>
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	<b>0,96</b>
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,90	0,98	<b>0,95</b>
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	<b>0,93</b>
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	0,99	1,04	<b>1,01</b>
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	<b>1,02</b>
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	<b>1,07</b>
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	<b>1,03</b>

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

## 11. Вид из окон квартиры

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			<b>1,00</b>
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,92	0,97	<b>0,95</b>
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,06	<b>1,04</b>

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.01.2026 г.

### 3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы<sup>2</sup>

## Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	980	-3%	2 380	+14%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup> ***	3 134	+3%	1 575	-2%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	177	+1%	110	-6%
Средняя стоимость, млн руб.	554	+3%	173	-8%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Количество сделок, шт.	300	-6%	1 490	-5%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	3 039	+34%	1 324	+25%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	154	+4%	104	-2%
Средняя стоимость, млн руб.	467	+40%	138	+22%

\* IV кв. 2025 г. / III кв. 2025 г.

\*\* 2025 г. / 2024 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2026

#### Предложение.

По итогам декабря 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы экспонировалось около 3,4 тыс. квартир и апартаментов (+8% за квартал и +13% за год) – это новое исторически рекордное значение для сегмента элитных новостроек. На сегодняшний день максимально широкая и разнообразная структура предложения, которая продолжает регулярно обновляться, является одним из ключевых факторов сохранения высокого покупательского интереса к элитной недвижимости. Всего за 2025 г. рынок пополнился 7 новыми проектами, большая часть из которых позиционируется в классе делюкс, а также новыми корпусами в рамках 3 уже реализуемых ЖК. Примечательно, что один из новых проектов класса делюкс – Omega Residence от девелопера Aurix Development – расположен в Гагаринском районе, который ранее не учитывался в сегменте элитных новостроек.

<sup>2</sup> <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2025>

## Структура предложения по классу жилья

■ Делюкс ■ Премиум



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Структура предложения по формату жилья

■ Квартиры ■ Апартаменты



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м <sup>2</sup>	0,8%	7,7%	8,0%	0,7%	0,0%	0,1%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	1,3%	5,5%	10,8%	5,8%	3,6%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,1%	2,5%	4,6%	7,6%	13,8%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	1,5%	10,3%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%	0,6%	13,8%

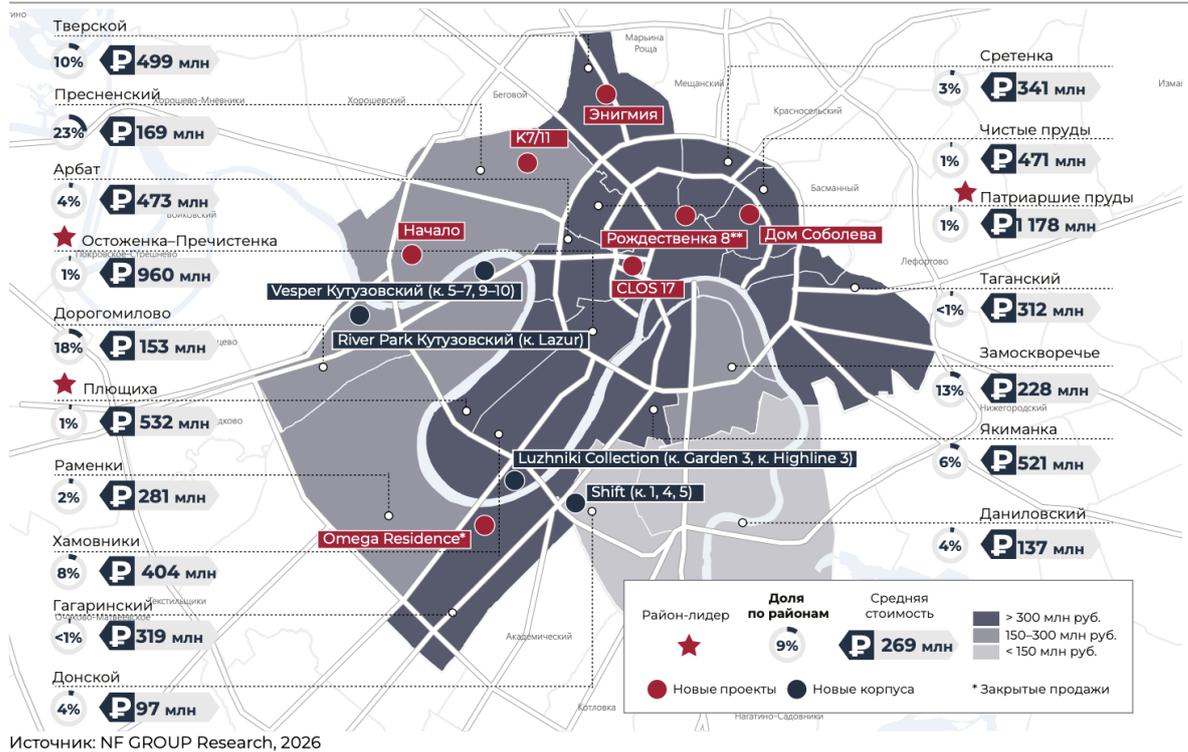
Источник: NF GROUP Research, 2026

## Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м <sup>2</sup>	5,2%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м <sup>2</sup>	0,7%	22,5%	14,0%	3,7%	0,4%	0,1%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	0,6%	7,3%	11,7%	7,6%	3,6%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,2%	1,1%	3,9%	6,8%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	6,1%

Источник: NF GROUP Research, 2026

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Спрос

В 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было реализовано около 1 790 квартир и апартаментов, что всего на 5% ниже итогового результата 2024 г. При этом в денежном выражении была отмечена существенная положительная динамика, отражающая в первую очередь значительный рост средневзвешенной цены предложения в элитных новостройках. Так, суммарная стоимость реализованных в январе–декабре 2025 г. лотов достигла практически 350 млрд рублей, что почти на четверть больше показателя 2024 г. (+22% за год). При этом наибольшее количество сделок (530 шт.) было заключено в IV кв. 2025 г.: в частности, самым успешным месяцем стал декабрь, когда на рынке удалось реализовать около 260 лотов – это 50% квартального значения и в среднем в половину превышает показатели других месяцев 2025 г.

## Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м <sup>2</sup>	2,6%	16,6%	9,9%	0,7%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	3,3%	13,9%	7,3%	2,3%	2,7%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,3%	8,6%	4,0%	3,6%	4,3%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	2,3%	7,0%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	9,3%

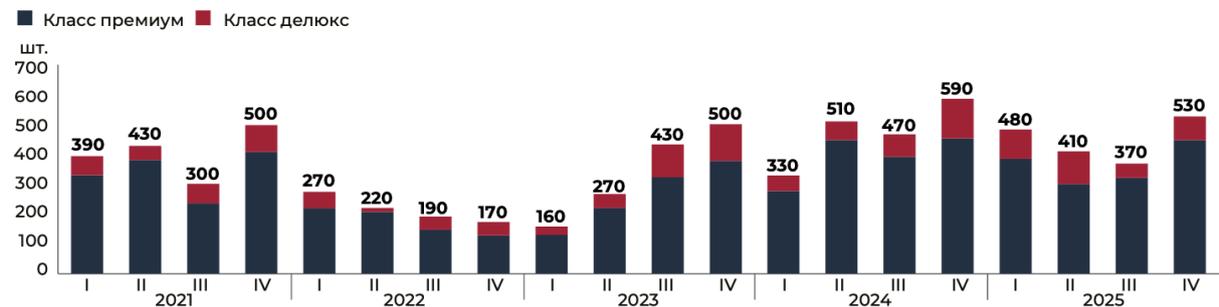
Источник: NF GROUP Research, 2026

## Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м <sup>2</sup>	12,4%	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м <sup>2</sup>	0,7%	27,1%	11,6%	1,2%	0,2%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	1,2%	10,6%	9,0%	5,5%	2,6%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	1,1%	3,6%	2,6%	3,4%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,7%	3,9%

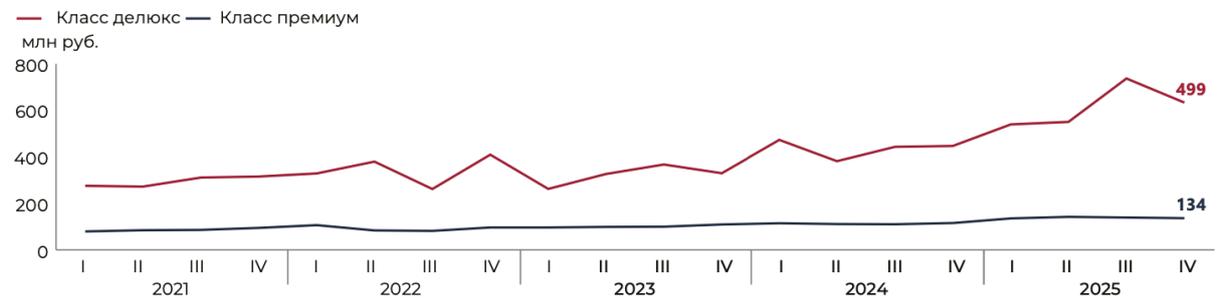
Источник: NF GROUP Research, 2026

## Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2026

Основным фактором стал отложенный спрос, который формировался в предыдущие периоды на фоне активного роста цены квадратного метра. Поэтому в конце года многие покупатели стремились войти в сделку до очередного повышения цен, ожидаемого уже в январе 2026 г.

## Цены

По результатам 2025 г. средневзвешенная цена предложения по-прежнему остается на пиковой отметке – на конец декабря 2025 г. показатель составил 2 196 тыс. руб./ м<sup>2</sup> (–1% за квартал и +13% за год). Незначительная квартальная корректировка является технической и связана преимущественно со структурными изменениями объема предложения – в декабре 2025 г. на

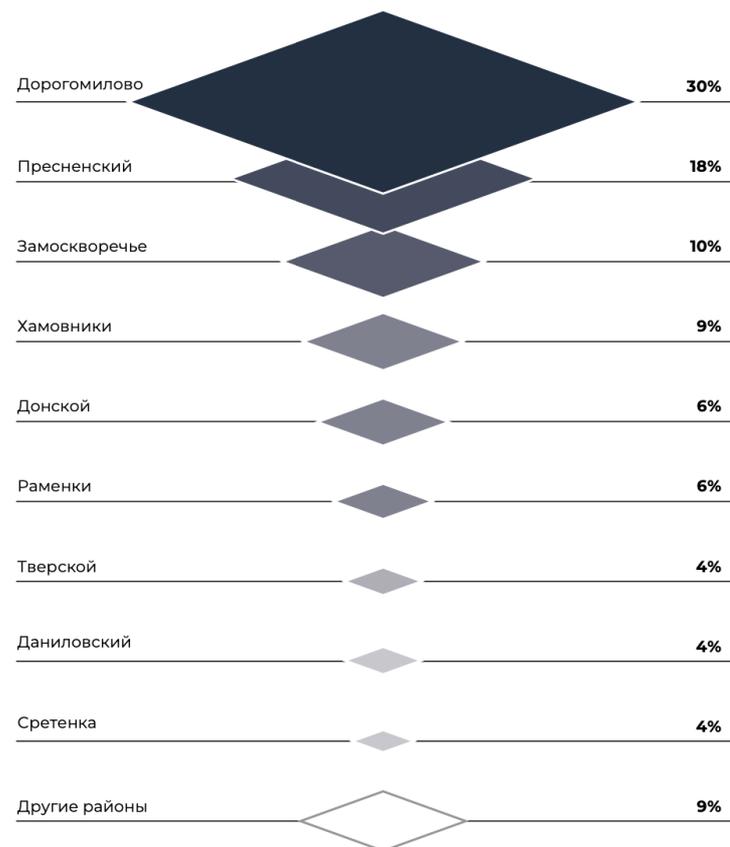
рынок вышли новые проекты премиум-класса: масштабный ЖК «Начало» и «Энигмия», по стартовым ценам, которые значительно ниже среднерыночного уровня. В разрезе классов также сохранился положительный тренд в годовом выражении: в классе премиум средневзвешенная цена предложения достигла 1 575 тыс. руб./м<sup>2</sup> (-2% за квартал и +12% за год), а в классе делюкс – 3 134 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+3% за квартал и +14% за год).

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



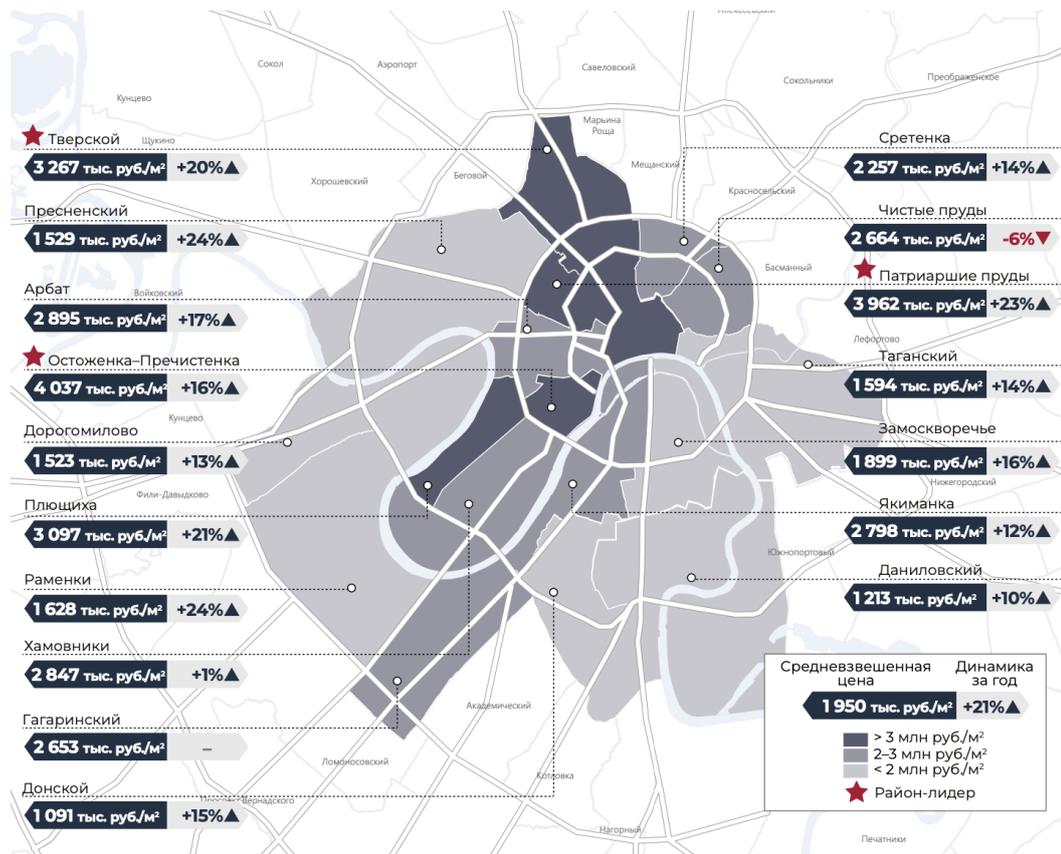
Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Выводы:

- > Исторически рекордный объем предложения на уровне 3,4 тыс. лотов (+8% за квартал и +13% за год) за счет выхода новых проектов, в т. ч. с большим проектным объемом, а также новых корпусов в уже реализуемых объектах.
- > Удержание покупательского интереса на высоком уровне – за январь– декабрь 2025 г. было реализовано 1 790 лотов (-5% за год) на общую сумму почти 350 млрд руб. (+22% за год).
- > Сохранение средневзвешенной цены 1 м2 на пиковой отметке – по итогам декабря показатель составил 2 196 тыс. руб. (-1% за квартал и +13% за год).

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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845	40,60	23 031 162	567 270	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	41,30	23 324 175	564 750	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>

	42,00	23 519 160	559 980	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	42,10	23 552 424	559 440	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	42,70	24 902 640	583 200	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-6?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4495f3a4-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-6?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4495f3a4-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	46,10	22 309 173	483 930	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4a8d6186-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-10?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4a8d6186-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	47,90	22 641 372	472 680	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35a3e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35a3e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	47,90	22 744 836	474 840	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35a3e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35a3e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	67,90	34 686 036	510 840	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-6?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=e4e8fbfc-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-6?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=e4e8fbfc-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	69,10	39 042 882	565 020	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	69,30	36 274 392	523 440	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-</a>

				<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=cd20afe3-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">8?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=cd20afe3-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	69,40	36 314 244	523 260	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=cd20ac95-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=cd20ac95-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	71,40	41 107 122	575 730	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=e4e8efa8-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=e4e8efa8-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	78,00	44 282 160	567 720	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-13?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=cd20aab1-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-13?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=cd20aab1-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	89,70	45 006 975	501 750	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	89,80	44 317 809	493 517	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	89,80	45 606 726	507 870	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	92,30	46 610 577	504 990	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	92,50	48 484 800	524 160	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=s-everniyport&amp;premiseUuid=</a>

				<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	92,50	48 359 925	522 810	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	92,50	48 484 800	524 160	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
	96,40	53 045 064	550 260	<a href="https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-4?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c22f-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-4?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c22f-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Минимум			472 680	
Среднее значение			530 074	
Максимум			583 200	

### Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

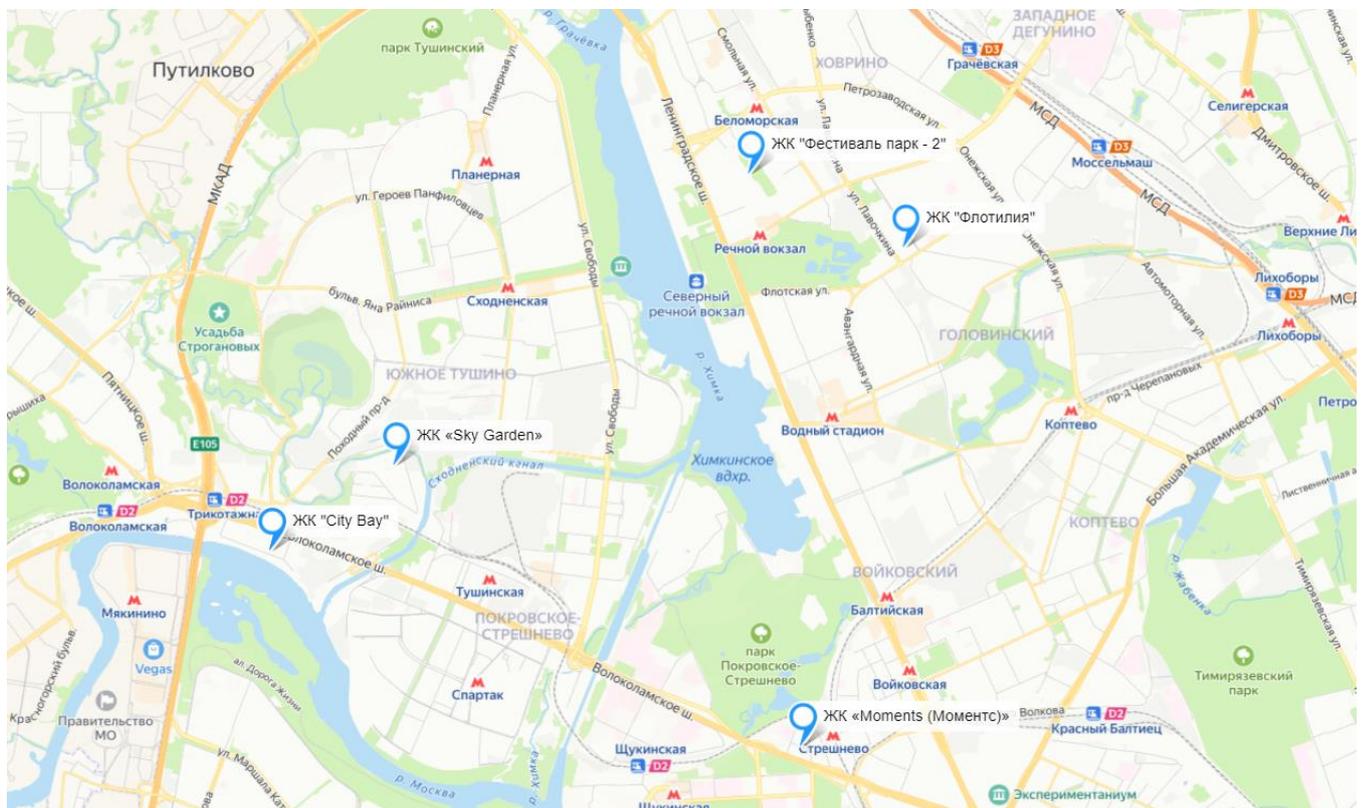


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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

### 3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

#### Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.01.2026г.

Таблица 3.5

#### Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

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

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	10	6	5	6	9
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	4	2	3	4
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	4

Примечание:

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

#### **4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

### 5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

### 5.3. Доходный подход

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

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

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

### 5.4 Выводы

#### Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

#### **ВЫВОДЫ**

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

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

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

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

$n$  - количество аналогов;

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

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

$N$  - количество ценообразующих факторов;

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

### 6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		504 651	511 339	516 999	518 371
Абсолютная корректировка		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Коэффициент соответствия		21,05263158	21,05263158	21,05263158	21,05263158
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 840			
Рыночная стоимость, руб.		35 591 096			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	64,80	64,80

Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		504 701	511 390	517 051	518 423
Абсолютная корректировка		4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Коэффициент соответствия		21,09704641	21,09704641	21,09704641	21,09704641
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 891			
Рыночная стоимость, руб.		35 543 346			
<b>Объект оценки №4</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	44,30	58,10
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		18 810 144	19 090 890	25 488 891	36 121 932
Цена, руб. кв.м		653 130	649 350	575 370	621 720
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	623 376	552 355	596 851
Корректировка на площадь		0,00%	0,23%	4,85%	8,03%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	624 810	579 144	644 778
Абсолютная корректировка		4,00%	4,23%	8,85%	12,03%
Коэффициент соответствия		25	23,64066194	11,29943503	8,312551953
Вес аналога		36,63%	34,64%	16,56%	12,18%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		620 546			
Рыночная стоимость, руб.		17 871 725			
<b>Объект оценки №5</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%

Скорректированная цена за кв.м		504 651	511 339	516 999	518 371
Абсолютная корректировка		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Коэффициент соответствия		21,05263158	21,05263158	21,05263158	21,05263158
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 840			
Рыночная стоимость, руб.		35 591 096			
<b>Объект оценки №6</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
<b>Объект оценки №7</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		504 701	511 390	517 051	518 423
Абсолютная корректировка		4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Коэффициент соответствия		21,09704641	21,09704641	21,09704641	21,09704641
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 891			
Рыночная стоимость, руб.		35 543 346			
<b>Объект оценки №8</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>

		<a href="#">c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		504 651	511 339	516 999	518 371
Абсолютная корректировка		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Коэффициент соответствия		21,05263158	21,05263158	21,05263158	21,05263158
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 840			
Рыночная стоимость, руб.		35 591 096			
<b>Объект оценки №9</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
<b>Объект оценки №10</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		504 701	511 390	517 051	518 423
Абсолютная корректировка		4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Коэффициент соответствия		21,09704641	21,09704641	21,09704641	21,09704641
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 891			
Рыночная стоимость, руб.		35 543 346			

Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	44,30	58,10
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		18 810 144	19 090 890	25 488 891	36 121 932
Цена, руб. кв.м		653 130	649 350	575 370	621 720
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	623 376	552 355	596 851
Корректировка на площадь		0,00%	0,23%	4,85%	8,03%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	624 810	579 144	644 778
Абсолютная корректировка		4,00%	4,23%	8,85%	12,03%
Коэффициент соответствия		25	23,64066194	11,29943503	8,312551953
Вес аналога		36,63%	34,64%	16,56%	12,18%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		620 546			
Рыночная стоимость, руб.		17 871 725			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		504 651	511 339	516 999	518 371
Абсолютная корректировка		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Коэффициент соответствия		21,05263158	21,05263158	21,05263158	21,05263158
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 840			
Рыночная стоимость, руб.		35 591 096			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349

Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
<b>Объект оценки №14</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
<b>Объект оценки №15</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	44,30	58,10
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		18 810 144	19 090 890	25 488 891	36 121 932
Цена, руб. кв.м		653 130	649 350	575 370	621 720
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	623 376	552 355	596 851
Корректировка на площадь		0,00%	0,23%	4,85%	8,03%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	624 810	579 144	644 778
Абсолютная корректировка		4,00%	4,23%	8,85%	12,03%
Коэффициент соответствия		25	23,64066194	11,29943503	8,312551953
Вес аналога		36,63%	34,64%	16,56%	12,18%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		620 546			
Рыночная стоимость, руб.		17 871 725			
<b>Объект оценки №16</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>

		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">ort&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">ort&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">ort&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">ort&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
<b>Объект оценки №17</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		504 651	511 339	516 999	518 371
Абсолютная корректировка		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Коэффициент соответствия		21,05263158	21,05263158	21,05263158	21,05263158
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 840			
Рыночная стоимость, руб.		35 591 096			
<b>Объект оценки №18</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		504 701	511 390	517 051	518 423
Абсолютная корректировка		4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Коэффициент соответствия		21,09704641	21,09704641	21,09704641	21,09704641
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 891			

Рыночная стоимость, руб.		35 543 346			
Объект оценки №19	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		504 651	511 339	516 999	518 371
Абсолютная корректировка		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Коэффициент соответствия		21,05263158	21,05263158	21,05263158	21,05263158
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 840			
Рыночная стоимость, руб.		35 591 096			
Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		504 701	511 390	517 051	518 423
Абсолютная корректировка		4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Коэффициент соответствия		21,09704641	21,09704641	21,09704641	21,09704641
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 891			
Рыночная стоимость, руб.		35 543 346			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	28,80	29,40	44,30	58,10
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		18 810 144	19 090 890	25 488 891	36 121 932
Цена, руб. кв.м		653 130	649 350	575 370	621 720
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%

Скорректированная цена за кв.м		627 005	623 376	552 355	596 851
Корректировка на площадь		0,00%	0,23%	4,85%	8,03%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	624 810	579 144	644 778
Абсолютная корректировка		4,00%	4,23%	8,85%	12,03%
Коэффициент соответствия		25	23,64066194	11,29943503	8,312551953
Вес аналога		36,63%	34,64%	16,56%	12,18%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		620 546			
Рыночная стоимость, руб.		17 871 725			
<b>Объект оценки №22</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		504 651	511 339	516 999	518 371
Абсолютная корректировка		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Коэффициент соответствия		21,05263158	21,05263158	21,05263158	21,05263158
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 840			
Рыночная стоимость, руб.		35 591 096			
<b>Объект оценки №23</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
<b>Объект оценки №24</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-</a>

		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premise/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premise/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premise/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premise/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		504 701	511 390	517 051	518 423
Абсолютная корректировка		4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Коэффициент соответствия		21,09704641	21,09704641	21,09704641	21,09704641
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 891			
Рыночная стоимость, руб.		35 543 346			
<b>Объект оценки №25</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
<b>Объект оценки №26</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		504 701	511 390	517 051	518 423
Абсолютная корректировка		4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Коэффициент соответствия		21,09704641	21,09704641	21,09704641	21,09704641
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 891			
Рыночная стоимость, руб.		35 543 346			
<b>Объект оценки №27</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>28,80</b>	28,80	29,40	44,30	58,10
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b34f5a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c2b354cc-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-16?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508480f1-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		18 810 144	19 090 890	25 488 891	36 121 932
Цена, руб. кв.м		653 130	649 350	575 370	621 720
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	623 376	552 355	596 851
Корректировка на площадь		0,00%	0,23%	4,85%	8,03%
Скорректированная цена за кв.м		627 005	624 810	579 144	644 778
Абсолютная корректировка		4,00%	4,23%	8,85%	12,03%
Коэффициент соответствия		25	23,64066194	11,29943503	8,312551953
Вес аналога		36,63%	34,64%	16,56%	12,18%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		620 546			
Рыночная стоимость, руб.		17 871 725			
<b>Объект оценки №28</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,40</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		504 651	511 339	516 999	518 371
Абсолютная корректировка		4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Коэффициент соответствия		21,05263158	21,05263158	21,05263158	21,05263158
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 840			
Рыночная стоимость, руб.		35 591 096			
<b>Объект оценки №29</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>92,30</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280

Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,29%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		510 126	512 614	505 195	526 454
Абсолютная корректировка		4,29%	4,02%	4,02%	4,02%
Коэффициент соответствия		23,31002331	24,87562189	24,87562189	24,87562189
Вес аналога		23,80%	25,40%	25,40%	25,40%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		513 653			
Рыночная стоимость, руб.		47 410 172			
<b>Объект оценки №30</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>69,30</b>	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		34 321 320	34 776 216	35 161 128	35 254 440
Цена, руб. кв.м		529 650	536 670	542 610	544 050
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		508 464	515 203	520 906	522 288
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		504 701	511 390	517 051	518 423
Абсолютная корректировка		4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Коэффициент соответствия		21,09704641	21,09704641	21,09704641	21,09704641
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		512 891			
Рыночная стоимость, руб.		35 543 346			
<b>Объект оценки №31</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,26%	2,40%
Скорректированная цена за кв.м		552 679	543 576	532 712	565 612
Абсолютная корректировка		7,29%	7,29%	7,26%	6,40%
Коэффициент соответствия		13,71742112	13,71742112	13,77410468	15,625
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,24%	27,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		549 252			
Рыночная стоимость, руб.		19 608 296			
<b>Объект оценки №32</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>

		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">verniyporport/3-1?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">verniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">verniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">everniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,76%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		507 722	510 205	502 821	523 980
Абсолютная корректировка		4,76%	4,45%	4,45%	4,45%
Коэффициент соответствия		21,00840336	22,47191011	22,47191011	22,47191011
Вес аналога		23,76%	25,41%	25,41%	25,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		511 188			
Рыночная стоимость, руб.		49 278 523			
<b>Объект оценки №33</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/1-12?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/1-12?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/1-12?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/1-12?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/1-11?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/1-11?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/1-9?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/1-9?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,26%	2,40%
Скорректированная цена за кв.м		552 679	543 576	532 712	565 612
Абсолютная корректировка		7,29%	7,29%	7,26%	6,40%
Коэффициент соответствия		13,71742112	13,71742112	13,77410468	15,625
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,24%	27,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		549 252			
Рыночная стоимость, руб.		19 608 296			
<b>Объект оценки №34</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/3-1?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/3-1?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyporport/3-2?chooseHouseNumber=severniyporport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,76%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		507 722	510 205	502 821	523 980
Абсолютная корректировка		4,76%	4,45%	4,45%	4,45%
Коэффициент соответствия		21,00840336	22,47191011	22,47191011	22,47191011

Вес аналога		23,76%	25,41%	25,41%	25,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		511 188			
Рыночная стоимость, руб.		49 278 523			
<b>Объект оценки №35</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>42,20</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		1,40%	1,40%	1,38%	0,54%
Скорректированная цена за кв.м		542 566	533 630	523 013	555 338
Абсолютная корректировка		5,40%	5,40%	5,38%	4,54%
Коэффициент соответствия		18,51851852	18,51851852	18,58736059	22,02643172
Вес аналога		23,85%	23,85%	23,94%	28,37%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		539 431			
Рыночная стоимость, руб.		22 763 988			
<b>Объект оценки №36</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,26%	2,40%
Скорректированная цена за кв.м		552 679	543 576	532 712	565 612
Абсолютная корректировка		7,29%	7,29%	7,26%	6,40%
Коэффициент соответствия		13,71742112	13,71742112	13,77410468	15,625
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,24%	27,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		549 252			
Рыночная стоимость, руб.		19 608 296			
<b>Объект оценки №37</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891

Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,26%	2,40%
Скорректированная цена за кв.м		552 679	543 576	532 712	565 612
Абсолютная корректировка		7,29%	7,29%	7,26%	6,40%
Коэффициент соответствия		13,71742112	13,71742112	13,77410468	15,625
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,24%	27,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		549 252			
Рыночная стоимость, руб.		19 608 296			
<b>Объект оценки №38</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №39</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №40</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-">https://flats.legend-a-</a>	<a href="https://flats.legend-a-">https://flats.legend-a-</a>	<a href="https://flats.legend-a-">https://flats.legend-a-</a>	<a href="https://flats.legend-a-">https://flats.legend-a-</a>

		<a href="http://dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="http://dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="http://dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="http://dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №41</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №42</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%

Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №43</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №44</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №45</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>

Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №46</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №47</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №48</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30

Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			
<b>Объект оценки №49</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,26%	2,40%
Скорректированная цена за кв.м		552 679	543 576	532 712	565 612
Абсолютная корректировка		7,29%	7,29%	7,26%	6,40%
Коэффициент соответствия		13,71742112	13,71742112	13,77410468	15,625
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,24%	27,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		549 252			
Рыночная стоимость, руб.		19 608 296			
<b>Объект оценки №50</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,76%	-0,45%	-0,45%	-0,45%

Скорректированная цена за кв.м		507 722	510 205	502 821	523 980
Абсолютная корректировка		4,76%	4,45%	4,45%	4,45%
Коэффициент соответствия		21,00840336	22,47191011	22,47191011	22,47191011
Вес аналога		23,76%	25,41%	25,41%	25,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		511 188			
Рыночная стоимость, руб.		49 278 523			
<b>Объект оценки №51</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>42,20</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		1,40%	1,40%	1,38%	0,54%
Скорректированная цена за кв.м		542 566	533 630	523 013	555 338
Абсолютная корректировка		5,40%	5,40%	5,38%	4,54%
Коэффициент соответствия		18,51851852	18,51851852	18,58736059	22,02643172
Вес аналога		23,85%	23,85%	23,94%	28,37%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		539 431			
Рыночная стоимость, руб.		22 763 988			
<b>Объект оценки №52</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,76%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		507 722	510 205	502 821	523 980
Абсолютная корректировка		4,76%	4,45%	4,45%	4,45%
Коэффициент соответствия		21,00840336	22,47191011	22,47191011	22,47191011
Вес аналога		23,76%	25,41%	25,41%	25,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		511 188			
Рыночная стоимость, руб.		49 278 523			
<b>Объект оценки №53</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>35,70</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>

		<a href="#">=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="#">4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,26%	2,40%
Скорректированная цена за кв.м		552 679	543 576	532 712	565 612
Абсолютная корректировка		7,29%	7,29%	7,26%	6,40%
Коэффициент соответствия		13,71742112	13,71742112	13,77410468	15,625
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,24%	27,49%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		549 252			
Рыночная стоимость, руб.		19 608 296			
<b>Объект оценки №54</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>96,40</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		-0,76%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		507 722	510 205	502 821	523 980
Абсолютная корректировка		4,76%	4,45%	4,45%	4,45%
Коэффициент соответствия		21,00840336	22,47191011	22,47191011	22,47191011
Вес аналога		23,76%	25,41%	25,41%	25,41%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		511 188			
Рыночная стоимость, руб.		49 278 523			
<b>Объект оценки №55</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>42,20</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-11?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-9?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		1,40%	1,40%	1,38%	0,54%
Скорректированная цена за кв.м		542 566	533 630	523 013	555 338
Абсолютная корректировка		5,40%	5,40%	5,38%	4,54%
Коэффициент соответствия		18,51851852	18,51851852	18,58736059	22,02643172
Вес аналога		23,85%	23,85%	23,94%	28,37%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		539 431			
Рыночная стоимость, руб.		22 763 988			

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>88,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		0,12%	0,44%	0,44%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		512 224	514 766	507 316	528 665
Абсолютная корректировка		4,12%	4,44%	4,44%	4,44%
Коэффициент соответствия		24,27184466	22,52252252	22,52252252	22,52252252
Вес аналога		26,43%	24,52%	24,52%	24,52%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		515 624			
Рыночная стоимость, руб.		45 838 974			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>66,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		3,30%	3,63%	3,63%	3,63%
Скорректированная цена за кв.м		528 493	531 115	523 429	545 455
Абсолютная корректировка		7,30%	7,63%	7,63%	7,63%
Коэффициент соответствия		13,69863014	13,1061599	13,1061599	13,1061599
Вес аналога		25,84%	24,72%	24,72%	24,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		532 082			
Рыночная стоимость, руб.		35 596 286			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>88,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%

Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		0,12%	0,44%	0,44%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		512 224	514 766	507 316	528 665
Абсолютная корректировка		4,12%	4,44%	4,44%	4,44%
Коэффициент соответствия		24,27184466	22,52252252	22,52252252	22,52252252
Вес аналога		26,43%	24,52%	24,52%	24,52%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		515 624			
Рыночная стоимость, руб.		45 838 974			
<b>Объект оценки №4</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>66,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		3,30%	3,63%	3,63%	3,63%
Скорректированная цена за кв.м		528 493	531 115	523 429	545 455
Абсолютная корректировка		7,30%	7,63%	7,63%	7,63%
Коэффициент соответствия		13,69863014	13,1061599	13,1061599	13,1061599
Вес аналога		25,84%	24,72%	24,72%	24,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		532 082			
Рыночная стоимость, руб.		35 596 286			
<b>Объект оценки №5</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>88,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		0,12%	0,44%	0,44%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		512 224	514 766	507 316	528 665
Абсолютная корректировка		4,12%	4,44%	4,44%	4,44%
Коэффициент соответствия		24,27184466	22,52252252	22,52252252	22,52252252
Вес аналога		26,43%	24,52%	24,52%	24,52%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		515 624			
Рыночная стоимость, руб.		45 838 974			
<b>Объект оценки №6</b>	<b>Площадь</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Площадь, кв.м	<b>66,90</b>	89,90	92,50	92,50	92,50
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>

		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">1?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">2?chooseHouseNumber=severniyport&amp;premiseUuid=c2b35d6e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		47 910 096	49 382 568	48 667 950	50 715 900
Цена, руб. кв.м		532 927	533 866	526 140	548 280
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		511 610	512 511	505 094	526 349
Корректировка на площадь		3,30%	3,63%	3,63%	3,63%
Скорректированная цена за кв.м		528 493	531 115	523 429	545 455
Абсолютная корректировка		7,30%	7,63%	7,63%	7,63%
Коэффициент соответствия		13,69863014	13,1061599	13,1061599	13,1061599
Вес аналога		25,84%	24,72%	24,72%	24,72%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		532 082			
Рыночная стоимость, руб.		35 596 286			

**Таблица 6.3** Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>36,00</b>	47,90	47,90	47,80	44,30
Ссылка		<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c8ad2413-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=c8ad3183-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>	<a href="https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7">https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/premiseUuid=4fd9c0db-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7</a>
Цена, руб.		26 698 023	26 258 301	25 687 242	25 488 891
Цена, руб. кв.м		557 370	548 190	537 390	575 370
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		535 075	526 262	515 894	552 355
Корректировка на площадь		3,19%	3,19%	3,17%	2,31%
Скорректированная цена за кв.м		552 144	543 050	532 248	565 114
Абсолютная корректировка		7,19%	7,19%	7,17%	6,31%
Коэффициент соответствия		13,90820584	13,90820584	13,94700139	15,84786054
Вес аналога		24,14%	24,14%	24,21%	27,51%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		548 700			
Рыночная стоимость, руб.		19 753 200			

## 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 01.01.2026 г.

**Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир - на 01.01.2026 года**  
 Если цена по кадастровому номеру объекта рыночной стоимости при цене ниже рыночной, то ее необходимо продавать с нормальным сроком реализации и в первую очередь потенциальным покупателям до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	<b>0,90</b>	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94

Примечание:

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

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

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

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

### Корректировка на местоположение.

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

### Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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

**Корректировка на общую площадь**

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2026 г.

**на Общую площадь квартиры - на 01.01.2026 года**

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 19.01.2026 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:

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,722$ ) 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	35 591 096
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346

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.
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988

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.
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
Итого:		3303,1					<b>1 734 745 264</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
Итого:		467,4					<b>244 305 780</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
Итого:							<b>1 998 804 244</b>

## 6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

**1 998 804 244 (один миллиард девятьсот девяносто восемь миллионов восемьсот сорок четыре тысячи двести сорок четыре) рубля (НДС не облагается)**

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

### Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172

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	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	17 871 725	Не использовался	Не использовался	17 871 725
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	35 591 096	Не использовался	Не использовался	35 591 096
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	47 410 172	Не использовался	Не использовался	47 410 172
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	35 543 346	Не использовался	Не использовался	35 543 346
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	22 763 988	Не использовался	Не использовался	22 763 988
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
38	161	36	15	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
39	174	36	16	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
40	187	36	17	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
41	200	36	18	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
42	213	36	19	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
43	233	36	21	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
44	246	36	22	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
45	272	36	24	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
46	285	36	25	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
47	298	36	26	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
48	311	36	27	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	22 763 988	Не использовался	Не использовался	22 763 988
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	19 608 296	Не использовался	Не использовался	19 608 296
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	49 278 523	Не использовался	Не использовался	49 278 523
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	22 763 988	Не использовался	Не использовался	22 763 988
	Итого:	3303,1			<b>1 734 745 264</b>			<b>1 734 745 264</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	45 838 974	Не использовался	Не использовался	45 838 974
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	35 596 286	Не использовался	Не использовался	35 596 286
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	45 838 974	Не использовался	Не использовался	45 838 974
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	35 596 286	Не использовался	Не использовался	35 596 286
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	45 838 974	Не использовался	Не использовался	45 838 974
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	35 596 286	Не использовался	Не использовался	35 596 286
Итого:		467,4			<b>244 305 780</b>			<b>244 305 780</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	19 753 200	Не использовался	Не использовался	19 753 200
Итого:					<b>1 998 804 244</b>			<b>1 998 804 244</b>

Таблица 7.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346	
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725	
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346	
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346	
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725	
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725	
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172	
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096	
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346	

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	35 591 096
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	17 871 725
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 591 096
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	47 410 172
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 543 346
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296

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	49 278 523
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 608 296
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	49 278 523
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	22 763 988
	<b>Итого:</b>	<b>3303,1</b>					<b>1 734 745 264</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	45 838 974
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	35 596 286
	<b>Итого:</b>	<b>467,4</b>					<b>244 305 780</b>

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 753 200
	<b>Итого:</b>						<b>1 998 804 244</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 998 804 244 (один миллиард девятьсот девяносто восемь миллионов восемьсот четыре тысячи двести сорок четыре) рубля (НДС не облагается)**

## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

## 9. Список использованных данных для оценки

### Нормативно-правовые и справочные документы

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

### Используемая методическая литература

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

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

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

### Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

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

### Приложения

Полученная от заказчика документация

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

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# **ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

### Использованные аналоги

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

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

## 2 спальни, тип 2-3

64.8 S  
Площадь, м<sup>2</sup> | Уровень комфорта

**34 321 320 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**38 134 800 Р**  
Базовая цена квартиры при рассрочке

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

№ 807	18 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	35 616 128 Р
№ 861	17 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	35 161 128 Р
№ 833	15 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	квартиры в проекте "Северный порт" Сп «Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>33 614 715 Р</b> 85-016-328-Р
№ 805	13 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	34 776 216 Р
№ 749	9 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	34 321 320 Р

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

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

## 2 спальни, тип 2-3

64.8 S  
Площадь, м<sup>2</sup> | Уровень комфорта

**34 776 216 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**38 640 240 Р**  
Базовая цена квартиры при рассрочке

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

№ 807	18 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	35 616 128 Р
№ 861	17 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	35 161 128 Р
№ 833	15 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	овия на избранные квартиры в проекте "С «Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>33 614 715 Р</b> 85-016-328-Р
№ 805	13 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	34 776 216 Р
№ 749	9 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	34 321 320 Р

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка | Расположение в комплексе

### 2 спальни, тип 2-3

64.8 S  
Площадь, м<sup>2</sup> | Уровень комфорта

**35 161 128 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**39 067 920 Р**  
Базовая цена квартиры при рассрочке

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

<b>№ 861</b> 17 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>35 161 128 Р</b>
<b>№ 833</b> 15 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	специальные условия на избранные кварт «Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>33 614 715 Р</b> 35-015-328 Р
<b>№ 805</b> 13 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>34 776 216 Р</b>
<b>№ 749</b> 9 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>34 321 320 Р</b>

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Планировка | Расположение в комплексе

### 2 спальни, тип 2-3

64.8 S  
Площадь, м<sup>2</sup> | Уровень комфорта

**35 254 440 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**39 171 600 Р**  
Базовая цена квартиры при рассрочке

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

<b>№ 874</b> 18 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>35 254 440 Р</b>
<b>№ 861</b> 17 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>35 161 128 Р</b>
<b>№ 833</b> 15 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>33 614 715 Р</b> 35-015-328 Р
<b>№ 805</b> 13 этаж Корпус 7.1 64.8 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>34 776 216 Р</b>

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 220-54-61

### 3 спальни, тип 3-1

89.9 S  
Площадь, м² | Уровень комфорта

**47 910 096 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**53 233 440 Р**  
Базовая цена квартиры при рассрочке

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

<b>№ 410</b> 34 этаж Корпус 7.3 89.9 м²	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>48 645 558 Р</b>
<b>№ 371</b> 31 этаж Корпус 7.3 89.9 м²	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>48 500 082 Р</b>
<b>№ 280</b> 24 этаж Корпус 7.3 89.9 м²	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>47 910 096 Р</b>
<b>№ 13</b> 3 этаж Корпус 7.3 88.3 м²	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>45 849 888 Р</b>

Планировка | Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 220-54-62

### 3 спальни, тип 3-2

92.5 M  
Площадь, м² | Уровень комфорта

**49 382 568 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**57 155 750 Р**  
Базовая цена квартиры при рассрочке

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

<b>№ 941</b> 23 этаж Корпус 7.1 92.5 м²	Северный порт* Специальные условия «Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>49 382 568 Р</b> 51-440-175 Р
<b>№ 858</b> 17 этаж Корпус 7.1 92.5 м²	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>50 715 900 Р</b>
<b>№ 690</b> 5 этаж Корпус 7.1 92.5 м²	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>48 667 950 Р</b>

Планировка | Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 220-54-62

5 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

### 3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

**92.5 М**  
Площадь, м<sup>2</sup> Уровень комфорта

**48 667 950 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**54 075 500 Р**  
Базовая цена квартиры при расщорчке

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

<b>№ 941</b> 23 этаж Корпус 7.1 92.5 м <sup>2</sup>	в проекте "Северный порт" Специально «Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при расщорчке Программа UPGRADE	<b>49 382 568 Р</b> 51-440-175 Р
<b>№ 858</b> 17 этаж Корпус 7.1 92.5 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при расщорчке Программа UPGRADE	<b>50 715 900 Р</b>
<b>№ 690</b> 5 этаж Корпус 7.1 92.5 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при расщорчке Программа UPGRADE	<b>48 667 950 Р</b>

Планировка Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 220-54-62

3 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

### 3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

**92.5 М**  
Площадь, м<sup>2</sup> Уровень комфорта

**50 715 900 Р**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**56 351 000 Р**  
Базовая цена квартиры при расщорчке

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

<b>№ 941</b> 23 этаж Корпус 7.1 92.5 м <sup>2</sup>	иные квартиры в проекте "Северный порт" «Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при расщорчке Программа UPGRADE	<b>49 382 568 Р</b> 51-440-175 Р
<b>№ 858</b> 17 этаж Корпус 7.1 92.5 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при расщорчке Программа UPGRADE	<b>50 715 900 Р</b>
<b>№ 690</b> 5 этаж Корпус 7.1 92.5 м <sup>2</sup>	«Семейная ипотека» от 4,3% Дисконт до 9% при расщорчке Программа UPGRADE	<b>48 667 950 Р</b>

Планировка Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 220-54-62

21 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

### Студия, тип 0-2

28.8 Площадь, м²

**18 810 144 Р**

Цена при 100% оплате и ипотеке

**20 900 160 Р**

Базовая цена квартиры при рассрочке

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

№ 1031	«Семейная ипотека» от 4,3%	18 810 144 Р
30 этаж	Дисконт до 9% при рассрочке	
Корпус 7.1	Программа UPGRADE	
28.8 м²		

Планировка Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 220-54-62

8 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

### Студия, тип 0-1

28.8 Площадь, м²

**19 126 368 Р**

Цена при 100% оплате и ипотеке

**21 251 520 Р**

Базовая цена квартиры при рассрочке

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

№ 961	«Семейная ипотека» от 4,3%	19 126 368 Р
25 этаж	Дисконт до 9% при рассрочке	
Корпус 7.1	Программа UPGRADE	
28.8 м²		

Планировка Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурм

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 220-54-61

32 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

### 1 спальня, тип 1-9

44.3 S  
Площадь, м<sup>2</sup> Уровень комфорта

**25 488 891 P**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**28 320 990 P**  
Базовая цена квартиры при рассрочке

**№ 37** «Семейная ипотека» от 4,3% 25 488 891 P  
5 этаж  
Корпус 7.3  
44,3 м<sup>2</sup>  
Дисконт до 9% при рассрочке  
Программа UPGRADE

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

Планировка Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурм

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 220-54-61

10 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

### 1 спальня, тип 1-16

58.1 XL  
Площадь, м<sup>2</sup> Уровень комфорта

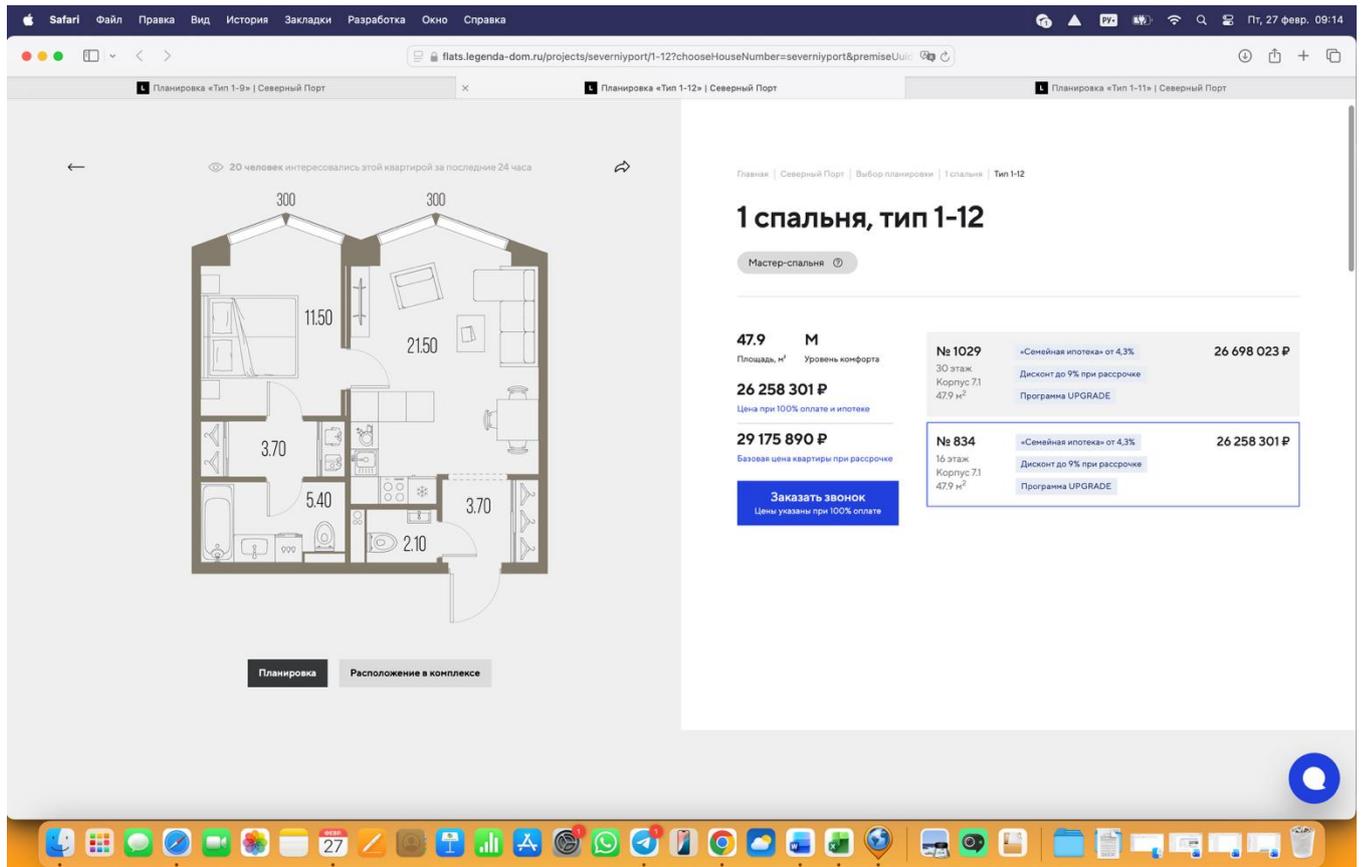
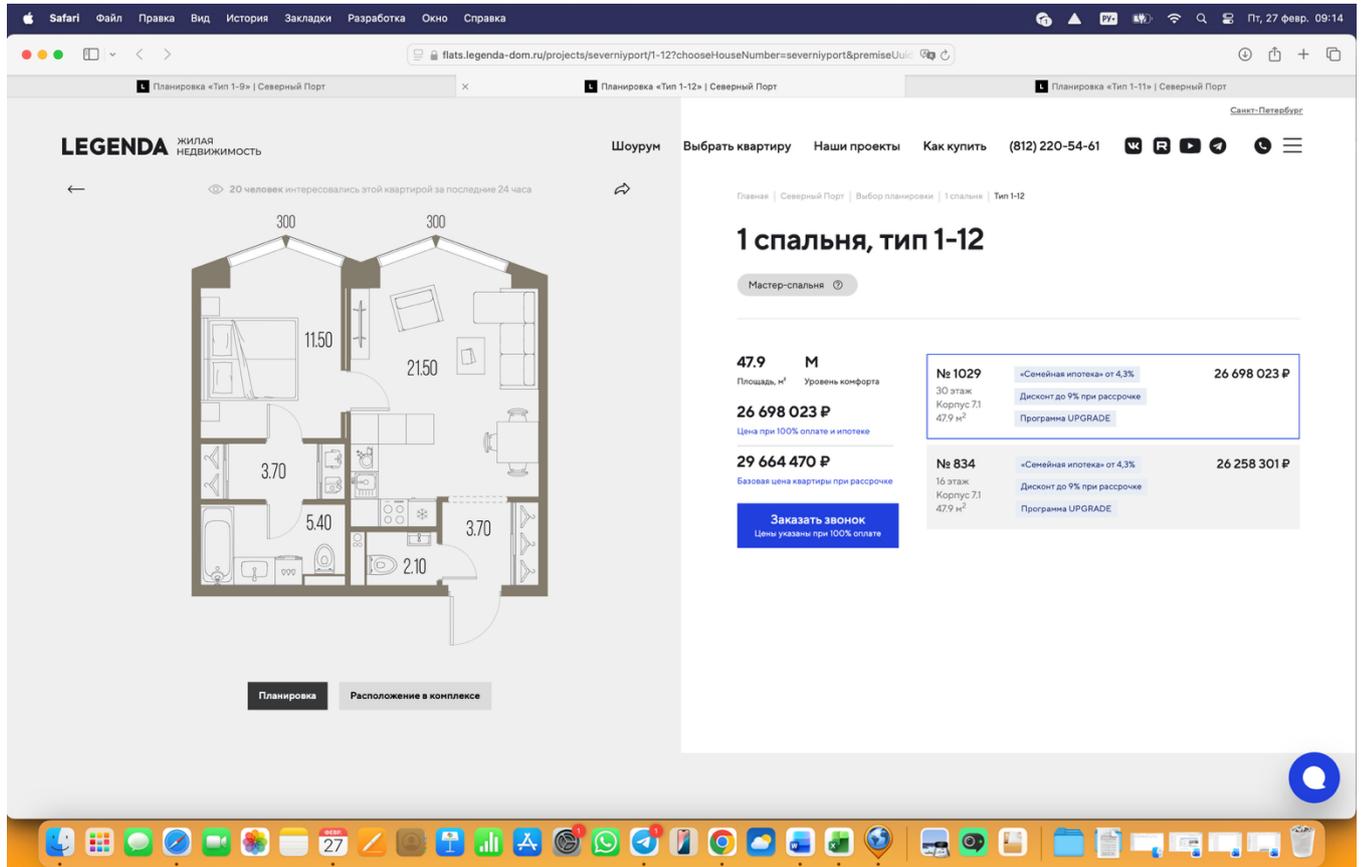
**36 121 932 P**  
Цена при 100% оплате и ипотеке

**40 135 480 P**  
Базовая цена квартиры при рассрочке

**№ 6** «Семейная ипотека» от 4,3% 36 121 932 P  
3 этаж  
Корпус 7.3  
58,1 м<sup>2</sup>  
Дисконт до 9% при рассрочке  
Программа UPGRADE

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

Планировка Расположение в комплексе



**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 220-54-61

1 спальня, тип 1-11

Мастер-спальня

47.8 М  
Площадь, м² Уровень комфорта

25 687 242 ₽  
Цена при 100% оплате и ипотеке

28 541 380 ₽  
Базовая цена квартиры при рассрочке

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

<b>№ 875</b> 19 этаж Корпус 7.1 47.8 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>26 186 274 ₽</b>
<b>№ 736</b> 9 этаж Корпус 7.1 47.8 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>25 687 242 ₽</b>

12 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

**LEGENDA** ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 220-54-61

1 спальня, тип 1-9

44.3 S  
Площадь, м² Уровень комфорта

25 488 891 ₽  
Цена при 100% оплате и ипотеке

28 320 990 ₽  
Базовая цена квартиры при рассрочке

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

<b>№ 37</b> 5 этаж Корпус 7.3 44.3 м²	«Семейная ипотека» от 4.3% Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	<b>25 488 891 ₽</b>
--	--	---------------------

33 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)

ДОГОВОР № ДУ0003 СРПТ 04/24
уствия в долевом строительстве

Москва 416 апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СВЕРХНИЙ ПЛОТЪ» (ИНН 77:01100839, ОГРН 1171070095250, дата государственной регистрации 18.03.2021 года, наименование регистрирующего органа: Федеральное агентство кадастровой службы № 46 по г. Москве, адрес: м.остановление: 120626, г. Москва, пер. Грешинский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, нежилое здание «Застройщик», в лице Сайфудиной Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом возвращающего ордера Санкт-Петербург: Девятых Еленами Владимировной, от 01 декабря 2023 года по базе № АИ 4588440, зарегистрированной в реестре за № 78/149/49/78-2023-13-423, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Гильяфф Капитал» Д.У. ЗАО «Недвижимость «Гильяфф Капитал» (ИНН 77:01100839, ОГРН 1171070095250, дата государственной регистрации 18.03.2021 года, наименование регистрирующего органа: Федеральное агентство кадастровой службы № 46 по г. Москве, адрес: м.остановление: 120626, г. Москва, пер. Грешинский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, нежилое здание «Застройщик», в лице Сайфудиной Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Нотариусом Гурьевым Сальваторем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Колосовой Прании Александровны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-46/77-2022-4399, нежилое здание «Застройщик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «договор») о строительстве, владении, долевом строительстве:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с приложением необходимых организационных документов (ДОТ) возвести многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ДОТ 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 Домашку квартиры в указанном доле (Объект долевого строительства – далее по тексту Договора Квартиры, указанные в вышестоящем пункте, совместно именуемые как «Квартиры»), описание которых содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Домашку обязуется уступить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (сумму договора) и принять Квартиры по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Домашком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Домашку упрещается как для формирования права собственности анализировать инвестиционные вносимые Фонды находящиеся в указанном Объекте, вносить какие-либо предложения по улучшению – квартиры в количестве 55 (Пятидесяти пяти) штук, общей площадью 214-49 кв. м, в том числе следующие проектные характеристики:

Table with 7 columns: № в/л, Условья в номер (индекс), Площадь кв. м, Этаж, Секция, Количество комнат, Назначение. Rows 1-27 detailing apartment specifications.

Table with 7 columns: №, Площадь кв. м, Этаж, Секция, Количество комнат, Назначение. Rows 28-55 detailing apartment specifications.

План квартир, включенный их описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору, прилагаемый план квартир – в Приложении № 2 к Договору. В целях государственной защиты интересов Домашку, заключившая в настоящее время площадку квартиры, обязуется как суммировать площадь квартиры (включая площадь помещений различного назначения), за исключением площади балкона, лоджии и террас, и вносить данные площадь квартиры. Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и не является окончательной, окончательная площадь квартиры определяется на основании результатов государственной кадастровой оценки.

1.3. Право собственности на квартиры, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает у владельцев указанных помещений с момента государственной регистрации права собственности на квартиры органами государственной власти Московской области, регистрацией прав на недвижимые объекты (далее по тексту – регистрацией) при предъявлении Домашком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартиры передаются Домашку в состоянии и в оборудовании согласно Приложению № 3 к Договору.

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

- Разрешение на строительство № 77-09-00143-2024 от 13.03.2024 г., выданное Комитетом государственного строительства г. Москвы (Мостройнадзор);
- 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 № 77:09/001/004/2022-11;
- 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 № 77:09/001/004/2022-11;
- 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 № 77:09/001/004/2022-11;
- 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 № 77:09/001/004/2022-11;
- Проектная декларация Объекта № 77-001833 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 314-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и в отношении планируемой в долевом строительстве многоквартирных домов, размещена на сайте: www.dom.77.ru.

1.6. Применительно к денежным средствам осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства в виде средств в Федеральном банке России (ФБ) в соответствии с условиями Договора. ФБ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и в отношении планируемой в долевом строительстве многоквартирных домов, размещена на сайте: www.dom.77.ru.

Денежной суммой – равняется цене Договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, является Договором на счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.
Бенефициаром в соответствии с положениями 214-ФЗ является Застройщик.
Счет эскроу – именуется Договором в соответствии с условиями настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключенному для учета и обслуживания денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельцев вводимых объектов, и депонируемый в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях исполнения Бенефициаром, а в порядке, предусмотренном в ФБ.
Эскроу-агент – Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Содержание информации: ТАО Сбербанк;
ИНН 77:083893, ОГРН 1027700121955
Место нахождения (адрес): 119997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес электронной почты: E-mail: Sberbank@berbank.ru
Телефон: 8-800-707-00-70.

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, взыскание в силу закона и предъявление иска производится владельцем земельного участка и строящегося на этом участке многоквартирного дома на основании ст. 157, 154, 214-ФЗ в пользу Домашку не осуществляется.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:
2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектом нормативными требованиями и настоящим Договором.
2.1.2. По требованию Домашку 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 Домашку шквенное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартир к передаче.
2.1.5. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

2.1.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора возратить Домашку денежные средства, внесенные Домашку по настоящему Договору в качестве оплаты Цели договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Домашку.
2.1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на квартиру не обременены, в споре, под арестом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят.

2.2. Домашку обязан:
2.2.1. Внести долевой взнос в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.
2.2.3. До момента приема квартиры в срок, указанный в 3.3. Договора, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Застройщик вправе передать квартиру Домашку досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом прием-передача квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в разделе 3 настоящего Договора. При уклонении Домашку от такой досрочной передачи, настоящий договор, предусмотренный в п. 3.6. настоящего Договора.
2.2.5. Если все приборы учета, и общее имущество Объекта со дня подписания с Домашку Акта приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.6. Если все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплате коммунальных услуг с момента подписания акта 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 владельца инвестиционных вносимых Фондов зарегистрированного права собственности на квартиру.
2.2.7. Домашку не вправе проводить работы по отмене квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных вносимых Фондов на квартиру не допускается работа по переустройству и реконструкции квартиры.

В случае своевременного выполнения Домашком обязательств по настоящему Договору, Застройщик имеет право направить Домашку свободный доступ в квартиру, установить собственные входные двери и замки, а также за счет Домашку привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольное изменение Домашку отдельных и отдельных помещений в квартире возмещается Домашку не подлежит. Домашку несет ответственность по возмещению Застройщику или третьим лицам убытков, причиненных самовольной переустройством или реконструкцией квартиры.

2.2.8. Если 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 владельца инвестиционных вносимых Фондов зарегистрированного права собственности на квартиру.
2.2.9. Проектная декларация по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и вноси расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.
2.2.10. Уступка Домашку прав собственности по Договору допускается только после уплаты ими цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ТК РФ. При уступке прав собственности после полной оплаты цены Договора Домашку обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на третье 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 Домашку в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующем права на недвижимые объекты. Все действия для совершения указанных действий Домашку производит Домашку (или лицо, уполномоченное права и обязанности Домашку) самостоятельно, за свой счет.

В случае уступки Домашку, являющегося владельцем счета эскроу, прав собственности по Договору или передаче таких прав-обязанности в течение 2 (двух) рабочих дней после подписания Домашку в порядке универсального правопреемства или при обременении на имущество Домашку, а в Новую Домашку с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав собственности по настоящему Договору, или с момента передачи по сути оснований при требовании по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Домашку.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Домашку квартиру по Акту приема-передачи не позднее 01 (первого) октября 2028 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Домашку досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Доплата не является обязательной за досрочный прием квартиры.

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

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

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанной в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартир к передаче будет направлено Домашку в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствуют дата отправки на отписку почтового отправления) а Домашку получит указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Домашку имеет право отказаться от приема квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий переданной квартиры условиям Договора, проектной документацией, техническим регламентами. После устранения несоответствий (недостатков) переданной квартиры в порядке, определенном в 4.7. Договора, Домашку обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней после получения Домашку уведомления об устранении несоответствий (недостатков) от приема квартиры при осмотре квартиры и отсутствии несоответствий переданной квартиры условиям Договора, проектной документацией, техническим регламентами.

3.6. При уклонении Домашку от приема квартиры в предусмотренный пункт 3.3. Договора срок или при отказе Домашку от приема квартиры (по исключению 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 Домашку уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартир к передаче, либо, если опираться на отсутствие уведомления, но заключает от Домашку уведомление о получении информации об отказе Домашку от его подписания или в связи с отсутствием Домашку по уведомлению в Договоре потворую адресу или истечением срока хранения.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, или истечением срока, указанного в пункте 3.1. Договора, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, направляя Домашку 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 Домашку квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также проектной документации.
4.2. Комплектность и качество квартиры считается соответствующим условиям настоящего Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, переданной Домашку, 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 квартир по результатам обмеров ПИИ от площади квартир, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % на кв. м, в том числе по площади.



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

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

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

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

8.7. Стороны обязались письменно называть друг друга об имени своих родителей (наименований), фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязан указать в Договоре эти вписки в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 – Характеристика персональной квартиры

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

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

Долящик: ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ «Квадратные метры», ОГРН 1197746580188, ИНН 7742804380, КПП 7742801001, адрес места нахождения - почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Солнцевское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19 номер 19018, р/сч 4070181070000001817 в АО «Райффайенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.tinco@port7.ru, website@tincoport7.ru, s.a.makholsev@tincoff.ru

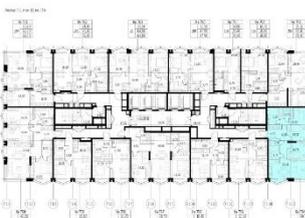
Приложение № 1 к Договору № ДДУ/0003-СПП-04/24 От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

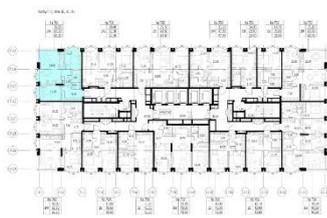
№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



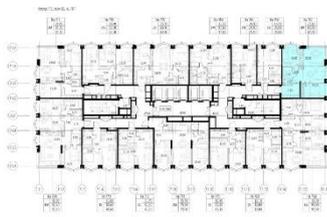
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



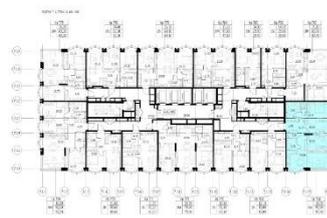
№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



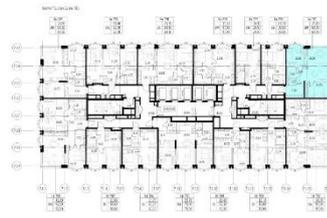
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



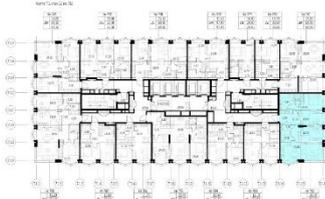
№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



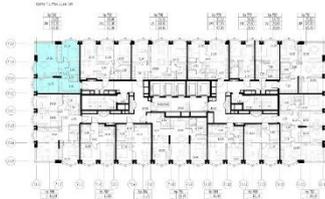
№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



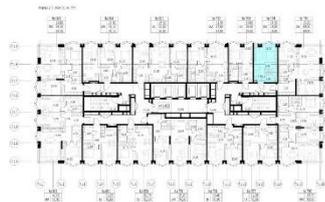
№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

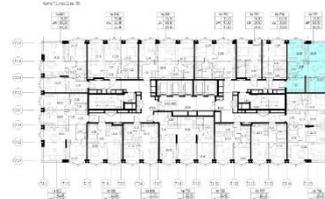


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

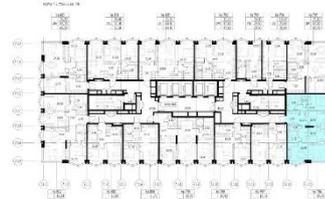


13

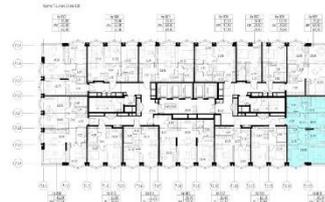
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте

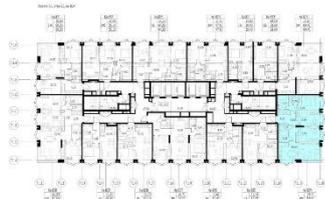


14

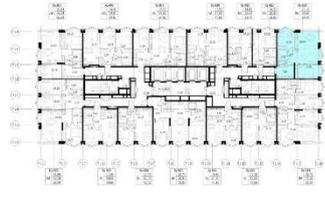
№ 822 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 824 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте

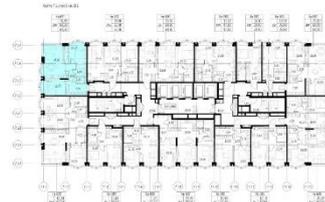


№ 683 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте

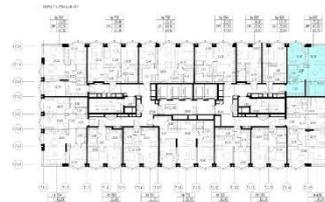


15

№ 691 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



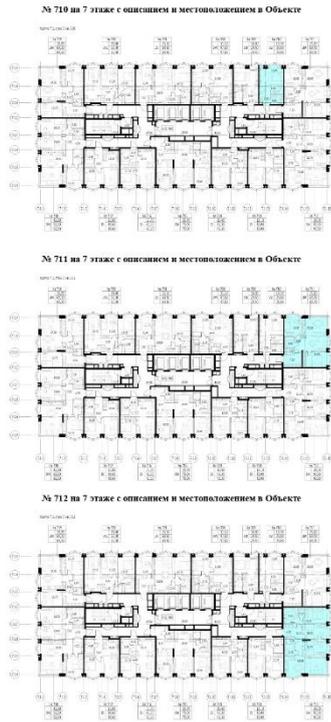
№ 697 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



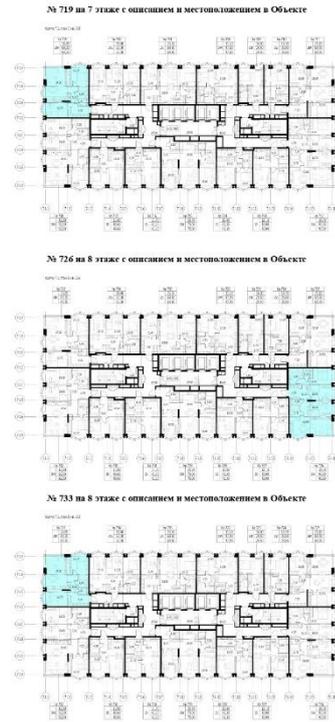
№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте



16



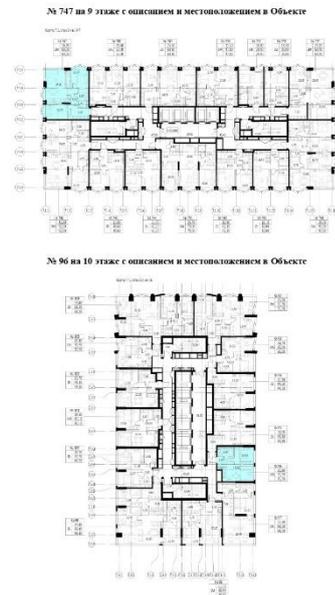
17



18

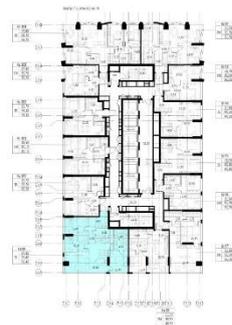


19

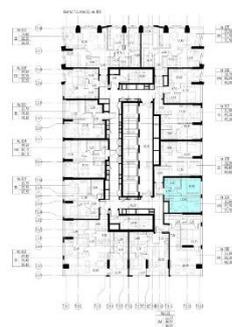


20

№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

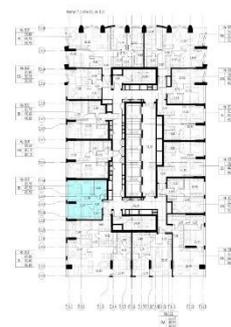


21

№ 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

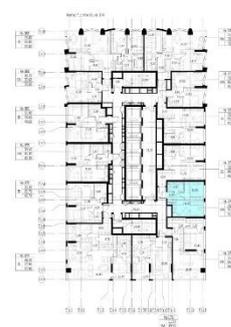


23

№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте

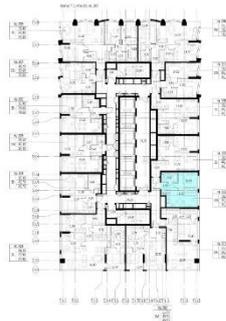


24

№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте

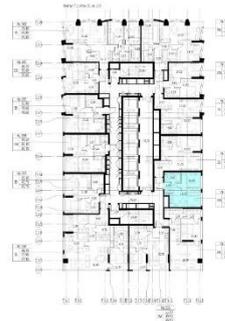


25

№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте

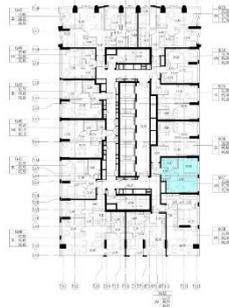


28

№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

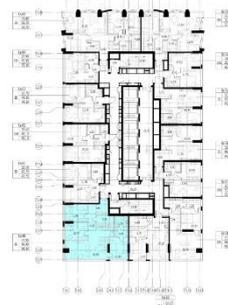


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

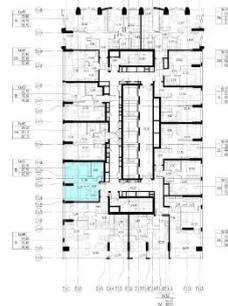


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

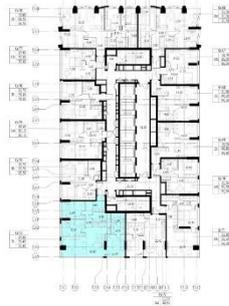


№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте



30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте

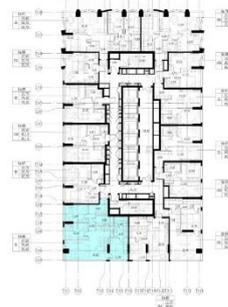


№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

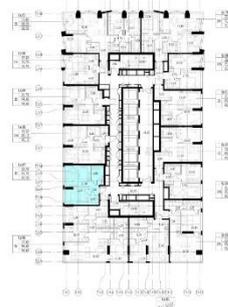


31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

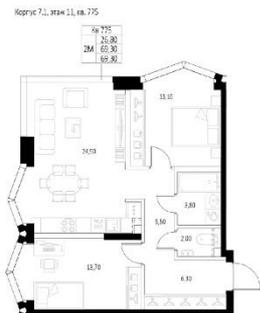
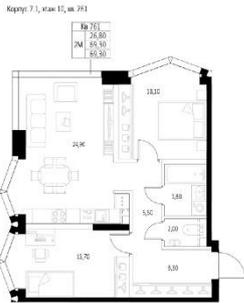
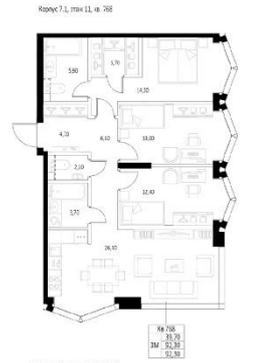


32

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

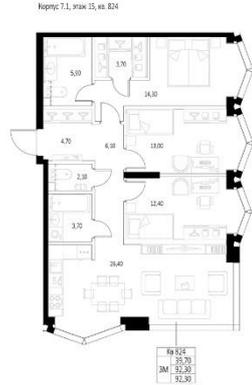
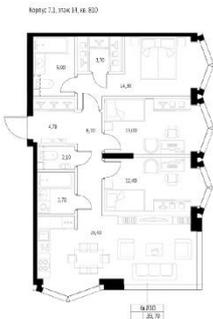
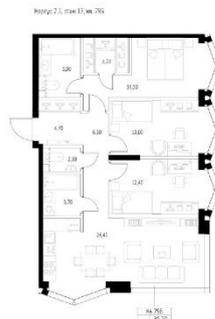
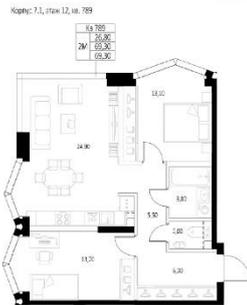
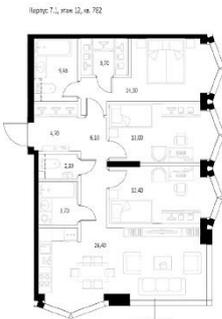
Приложение № 2  
к Договору № ДД-0003-СРП-04/24  
От «11» апреля 2024 г.

Детальная План квартиры\*



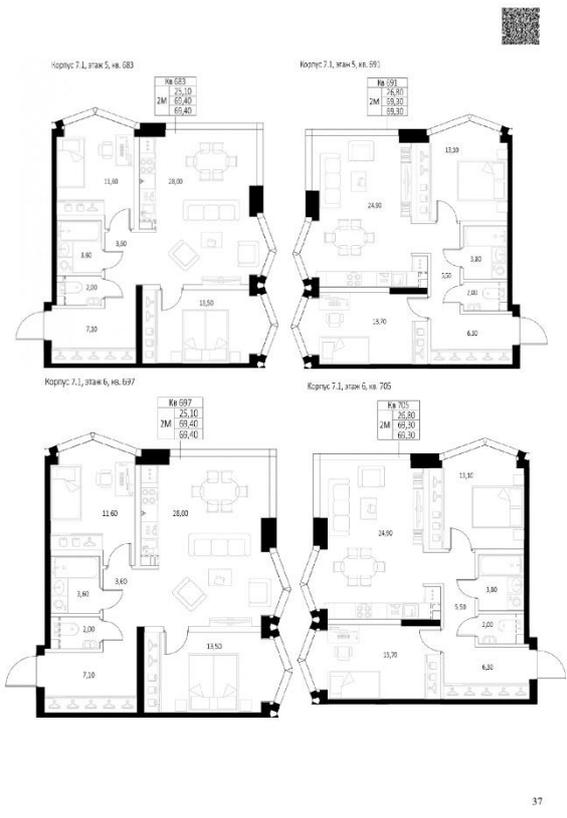
33

34

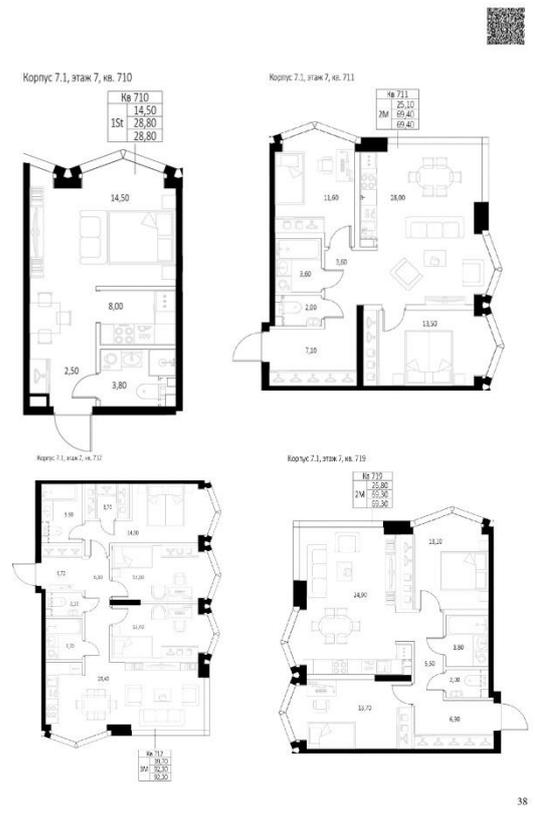


35

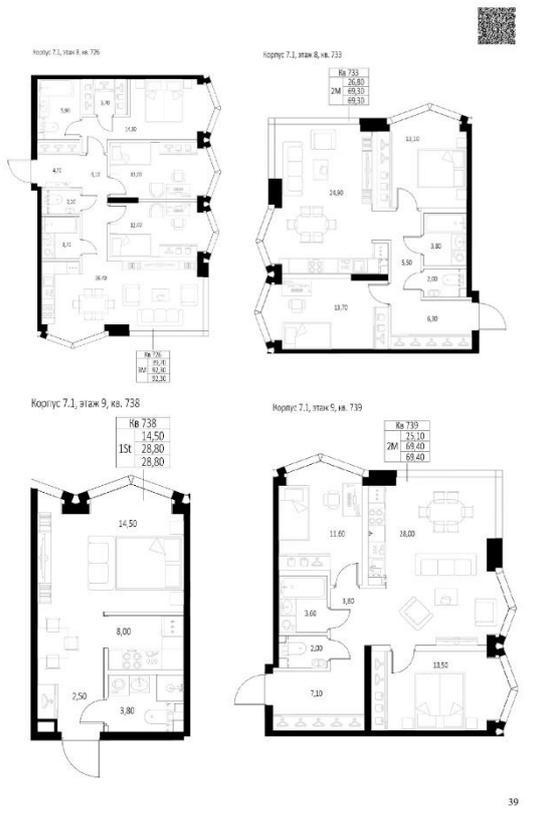
36



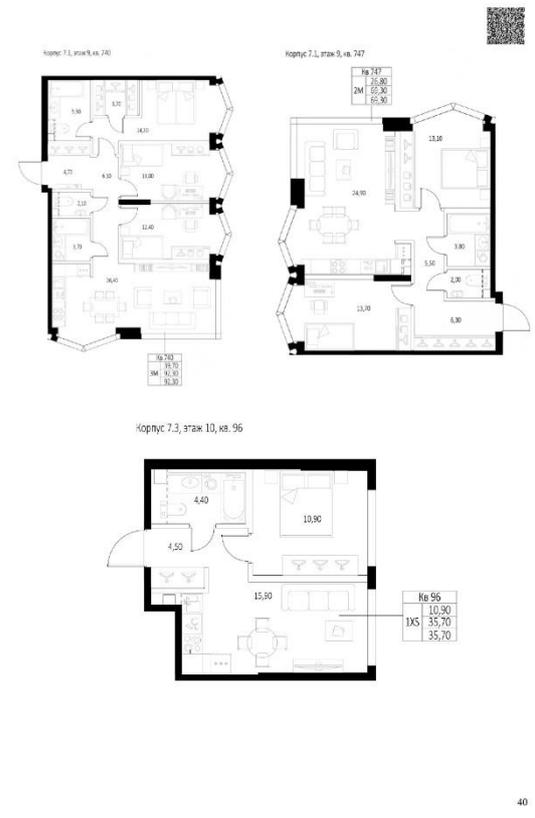
37



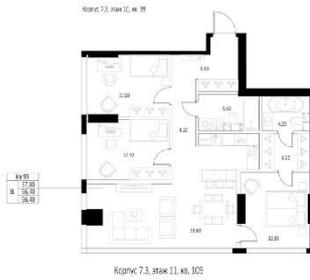
38



39



40



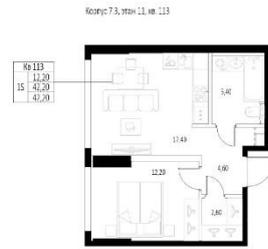
Корпус 7.3, этаж 10, кв. 105



Корпус 7.3, этаж 11, кв. 109



Корпус 7.3, этаж 11, кв. 112



Корпус 7.3, этаж 11, кв. 113



Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135

41

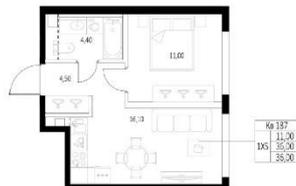
42



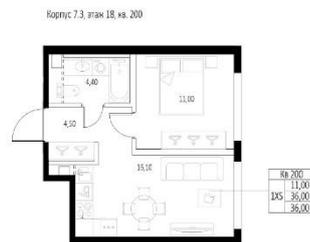
Корпус 7.3, этаж 15, кв. 161



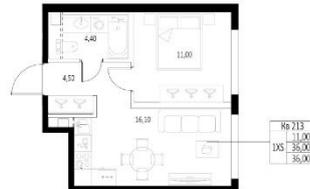
Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174



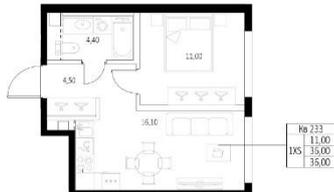
Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187



Корпус 7.3, этаж 18, кв. 200



Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213

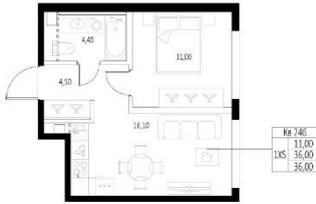


Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233

43

44

Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



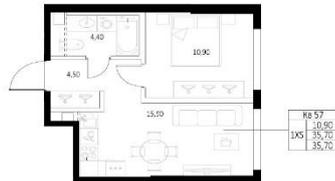
Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



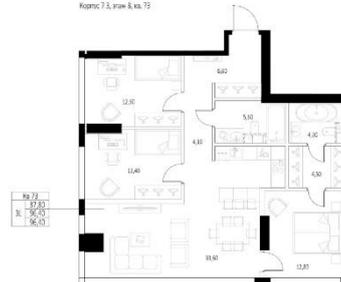
45

46

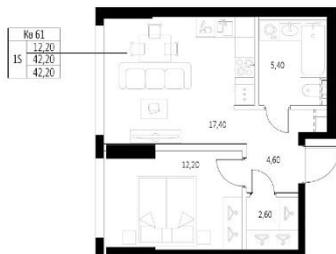
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 68



Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



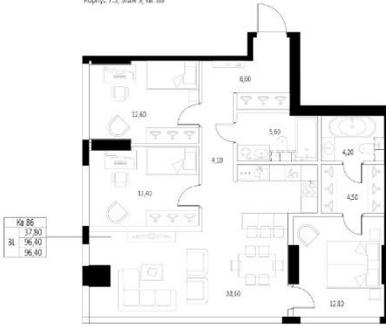
Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83



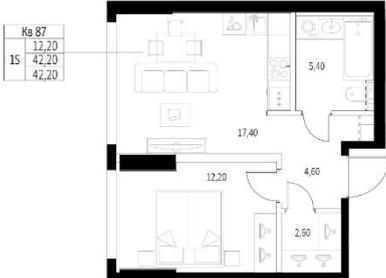
47

48

Корпус 7.3, этаж 9, кв. 86



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 87



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

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

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

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

- Характеристика передаваемой Квартиры:
  - Выполнены инженерные коммуникации:
    - электроснабжение - линия электропроводки, установленная квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в жилом щите, в общем коридоре; Горизонтальная прокладка кабеля - открытая в гофрированных трубах, вертикальная предусмотрена к потолку помещения; Вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, скляных стен, каркасных перегородок;
    - канализация и отвод сточных вод - трубы из сшитого полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконных устройств, с установленными счетчиками водоотведения; Разводка труб хозяйственного и горячего водоснабжения от общего коллектора до каждой жилой зоны выполнена в стяжке пола;
    - отопление - разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от общего коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты; Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полипропилена выполнена для каждой комнаты;
    - в квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются; Установлены приборы отопления с термостатами с сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
    - комнатный - выполнен монтаж стояков труб в отведенной в зоне санузлов и кухни;
    - сантехнические системы:
      - проточное водонагревание системы - предусмотрено установка напольных настенных и громкогорелки, подсоединяемых в штробы/каналы с помощью сварочных аппаратов, оснащенных и управлением звуковой сигналы;
      - сети сан - выполнен монтаж стояков труб, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационного сети (интернет), IP-сетевой процедурой сети интернет, IP-домофонии;
      - выполнена прокладка кабелей до оконных устройств в соответствии с проектом, горизонтальная прокладка кабеля - открытая в гофрированных трубах, вертикальная предусмотрена к потолку помещения; вертикальная прокладка кабеля - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, скляных стен, каркасных перегородок;
      - Слаботочный шнур - установлен монтаж квартирного шкафа для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
        - защита от протечек;
        - управление электрощитом квартиры (мастер-автомат);
        - управление счетчиком;
        - вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окнами предусмотрено умное открывание створки, интегрированное в фидальную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего климатического узла;
        - командно-управление - предусмотрено прокладка фреоновых трубопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до оконных устройств;
        - не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, очищены от загрязнений;
- Обстрелка стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживаемых квартиру, должна выполняться самостоятельно. Плитка, заливная обстрелка, включена в общую площадь квартиры. Обстрелка стояков, не обслуживаемых квартиру, производится застройщиком.
- Стены в санузлах - без оштукатуривания, без шпаклевки.
- Полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
- Полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
- Потолок - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не ведет к собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевой доли (цены квартиры). Створки приняты в соответствии, что застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является нарушением, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делаящим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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



либо

осуществляющим государственный регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащим сведения о государственной регистрации Договора.

5.3. Долящая обязан уведомить ишу Договора участника 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 (независимо от того, является ли участник в установленном законодательстве субъектом долевого участия).

Объемом Долящика по уплате указанного Договором взноса считается исполнение с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИЭ 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 Страница производится перерасчет по Договору. Долящик обязывается Застройщику (Застройщик обязывается Долящику) стоимость различия между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИЭ. В день осуществления перерасчета Страница составляет 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. Долящик не имеет право требовать предоставления ему документов, подтверждающих доводимость долевой взноса. Застройщик вправе уведомить квартиру и не передавать ее Долящику по Акту приема-передачи до полной оплаты долевой взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушителем сроков передачи квартиры, указанное в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевой взноса производится Долящиком после получения уведомления в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры, Застройщик будет обязан передать Долящику квартиру (т.е. навести о готовности квартиры к передаче с указанным временем места приема и обеспечить возможность осмотра и приема) квартиры в срок не позднее 1 (месяца) с момента оплаты Долящиком последней части долевой взноса.

5.6. Долевой взнос в спорной части Объекта, установленный в п. 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости стоимости Объекта, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 5.4. настоящего Договора или заключенных Сторонами допсоглашениями/соглашениям к настоящему Договору.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевой взноса либо его части ООО «Тинькофф Капитал» уведомляет Застройщику уведомить (период) в размере, определенном действующим законодательством за день исполнения просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанности ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной уведомитель не являются прерывающимися Застройщиком соответствующего требования о ее выполнении.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Долящиком обязательств, предусмотренных в п.2.2.2., 2.2.3., 2.2.6. настоящего Договора, ООО «Тинькофф Капитал» уведомляет Застройщику уведомить (период) в размере, определенном действующим законодательством за день исполнения обязательства, от суммы долевой взноса за каждый день просрочки исполнения обязательств. Обязанности ООО «Тинькофф Капитал» по уплате указанной уведомитель не являются прерывающимися Застройщиком соответствующего требования о ее выполнении.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Долящику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уведомляет Долящика уведомить (период) в размере, определенном действующим законодательством за день исполнения обязательства, от суммы долевой взноса за каждый день просрочки. Обязанности Застройщика по уплате указанной уведомитель не являются прерывающимися Долящиком соответствующего требования о ее выполнении.

6.4. Застройщик несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры Долящику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Долящиком срока оплаты, установленного пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи квартиры Долящику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Долящиком и/или уведомляемому сроку передачи квартиры полной суммы долевой взноса, при условии, что Застройщик исполнил обязательства по передаче квартиры в срок, установленный пунктом 3.5 настоящего Договора.

6.5. Стороны обязуются от ответственности за нарушение или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это возмещено взносом сданным субъектом или объектом недвижимости в возмещение после заключения Договора в результате обременения недвижимого имущества, которое Стороны не могли ни предотвратить, ни предотвратить. К таковым относятся в частности: стихийные бедствия, война или военные действия, забастовка, изменение текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, Стороны, для которой произошло наступление этих событий, обязаны немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного уведомления Стороны обязаны возместить другую Сторону убытки, причиненные не подлежащие или несвоевременным взысканием.

6.6. Любые материальные сведения (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов) сущности неисполнения Долящиком своих обязательств по настоящему Договору принадлежат к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», являющемуся Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут опираться за счет имущества Физлица.

8.4. Все довозвращения 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 обращения за письменными претензиями Долящика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику уведомитель претензии. Действительный период уведомления спора не является обязательным. Вне зависимости от направления Долящиком в адрес Застройщика, Долящик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязуются письменно уведомлять 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 уведомления, отправляемое по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязуется указать в Договоре или в ином акте Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Долящик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, в автоматизированном, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающей, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактные (телефоны). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, уничтожение копий 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, Долящик подтверждает, что актуальными являются следующие данные, необходимые для подтверждения его согласия на электронную регистрацию:

«Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИНО неанонимность «Тинькофф Квадратные метры», ООО Телефон: +7 (499) 704-06 13 E-mail: o.a.mikhailov@tincoff.ru

8.9. Договор составлен в форме 1 (одного) электронного документа, экземпляры для Долящика, 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 квартир с описанием и местоположением в Объекте  
Приложение № 2 – Детальный план квартиры  
Приложение № 3 – Характеристики передаваемой квартиры  
Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ЦОРГ 7»  
129626, г. Москва, пр. Грофский, дом 1, стр. 2, пом. В, кон. 2, ИНН 9717106889, КПП 7717101001, Р/сч 4070281075000070605 в СБЕРБАНК-РАЙОНСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/сч 3010181030000000053, БИК: 044535035.



7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.2. Долящик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:  
– неисполнение Застройщиком обязательств 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 обязанности по п. 4.7. настоящего Договора;  
– существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.4. Договора, – иные предусмотренные законом, случаи.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Долящиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, Долящик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во взаимном порядке.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе расторгнуть в судебном порядке в следующих случаях:  
– прекращении или приостановлении строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана Долящику;

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

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

7.4.1. Исполнение Долящиком обязанности по уплате долевой взноса, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Долящиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев или один раз в течение более чем в два месяца;

7.4.2. отказ Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Долящиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Долящиком по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 114-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 Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно направляться 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 Долящику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевой взноса и последствием неисполнения таких требований, и при наличии у Застройщика сведений о получении Долящиком уведомления о расторжении Договора, либо если оператор платежной системы заранее уведомил Долящика о расторжении Договора в соответствии с сообщением об отказе Долящика от его получения, или в связи с отсутствием Долящика по указанному в Договоре адресу или в дни действия срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным пунктом 7 ст.15.5 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уведомлений банков сведений о расторжении Договора государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Долящику либо перечисляются на его счет. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депозита, на который перечисляются денежные средства в случае исполнения Банком уведомления Долящика об их выводе либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7 ст.15.5 214-ФЗ.

7.7. В случае расторжения Договора Долящик не имеет права требовать от Застройщика возврата его квартиры.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора, а том числе, но не ограничиваясь, посредством системы электронной регистрации, при условии выдачи Долящиком соответствующей доверенности представителю Застройщика или лицу, уполномоченному Долящиком подписать (ЭПД).

Если Долящик не передает Застройщику такую доверенность или не подтверждает согласие на проведение электронной регистрации путем подписания необходимого количества документов, выраженного в регистрирующей форме ЭПД в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не передает государственной регистрации Единый экземпляр Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлинник квартиры Долящику либо перечисляется на его счет. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депозита, на который перечисляются денежные средства в случае исполнения Банком уведомления Долящика об их выводе либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7 ст.15.5 214-ФЗ.

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

8.3. Долящик выражает свое согласие Застройщику:

– на оформление любых 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 прав

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

на передачу (свой) недвижимого имущества, подлежащего обременению (как всей совокупности, так и отдельных индивидуальных объектов, непосредственно используемых в процессе тестов, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных индивидуальных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передачи, транспортировки, хранения, обеспечения надежности и безопасности электроснабжения и объектов электротехнической запитки, в том числе всех или части объектов электротехнической запитки), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственной / муниципальной собственности организации, осуществляющей эксплуатацию систем энергоснабжения и/или энергетического обеспечения / субъект электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передаче на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформлении земельно - правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление оградительной зоны, охраняемой, права проезда и (или) проезда, временной части земельного участка или предоставление права пользования.

8.4. Все довозвращения 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 обращения за письменными претензиями Долящика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику уведомитель претензии. Действительный период уведомления спора не является обязательным. Вне зависимости от направления Долящиком в адрес Застройщика, Долящик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязуются письменно уведомлять 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 уведомления, отправляемое по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязуется указать в Договоре или в ином акте Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Долящик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, в автоматизированном, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающей, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактные (телефоны). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, уничтожение копий 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, Долящик подтверждает, что актуальными являются следующие данные, необходимые для подтверждения его согласия на электронную регистрацию:

«Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИНО неанонимность «Тинькофф Квадратные метры», ООО Телефон: +7 (499) 704-06 13 E-mail: o.a.mikhailov@tincoff.ru

8.9. Договор составлен в форме 1 (одного) электронного документа, экземпляры для Долящика, 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 квартир с описанием и местоположением в Объекте  
Приложение № 2 – Детальный план квартиры  
Приложение № 3 – Характеристики передаваемой квартиры  
Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ЦОРГ 7»  
129626, г. Москва, пр. Грофский, дом 1, стр. 2, пом. В, кон. 2, ИНН 9717106889, КПП 7717101001, Р/сч 4070281075000070605 в СБЕРБАНК-РАЙОНСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/сч 3010181030000000053, БИК: 044535035.

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

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



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



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

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

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

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

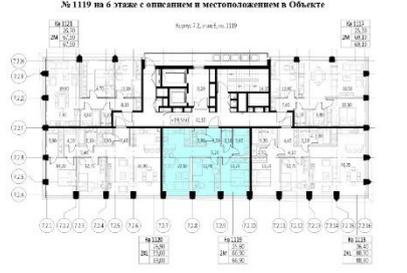
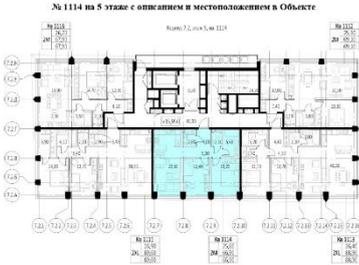
- 1. Общие характеристики Объекта:
1.1. Тип объекта - Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ);
1.2. Назначение Объекта - жилое;
1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1 - 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3 - 55 862,30 кв.м.;
1.4. Количество этажей - корпус 7.1 - 36; корпус 7.3 - 60;
1.5. Материал наружных перегородок - монолитно-железобетонный;
1.6. Класс энергоэффективности - А;
1.7. Сейсмостойкость - 8-9 баллов;
1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - известняк и кирпичный фасад;
1.10. Стены - внутреннее и внешнее остекление с применением мультифункционального стекла;
1.11. Межажуровые перегородки - несущие стены по проекту, монолитный железобетон, железные стены по проекту; стеновая бетонная кладка со звукоизоляцией минераловатными плитами;
1.12. Несущие перегородки между жилыми комнатами - полимерной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - полимерной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с звукоизоляцией минераловатными плитами на перегородочной ленте;
1.14. Потолки - стяжка со звукоизоляционной мембраной по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
1.15. Входные двери - металлическая.

- 2. Характеристика передаваемой Квартиры:
2.1. Выполнены инженерные коммуникации:
а) электроснабжение - замена электропроводки, установка квартирного электрощита с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей - смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электрощит установлен в лифтовом шахте, в общем коридоре;
Горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения;
Вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
б) холодная и горячая водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от водного коллектора до каждой мойки зоны вывешены в стяжке пола;
в) отопление - разводка в стяжку пола в соответствии с проектом, от жилого коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами с сервоприводом на ответвлениях для провального управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полиэтилена отдельно для каждой комнаты.
В квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отсечения с термомеханическим сервоприводом для провального управления через комнатный термостат;
г) канализация - выполнение монтаж стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
д) сантехнические системы:
- противопожарные системы - предусмотрено установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных в шлейфовую линию оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания;
- сети связи - установлен кабельный шпунт, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информативной сети (интернет), IP-телефон пострядком сети интернет, IP-аудиофонии;
Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом; горизонтальная прокладка кабелей - открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потоку помещения; вертикальная прокладка кабелей - скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;
Слэбтовый шпунт - с установленными вертикальными контроллерами для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относятся:
- защита от протечек;
- управление электромеханическим квартиром (лифтер-кнопка);
- управление отоплением;
е) вентиляция - в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с одной ориентацией окна отапливаемая стена, интегрирована в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения внешнего кухонного зонка.

- ж) кондиционирование - предусмотрена прокладка фреоновых труб 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 поверхности и передаваемой Квартиры:
а) стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, отштукатурены от заштукатуренных;
Обработка стеновых, потолочных, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, лотки выполняется самостоятельно. Плиточная, ламинатная обработка, включая в общую площадь квартиры. Обработка стеновых, не обслуживающих квартиру, производится застройщиком.
Стены в санузлах - без оштукатуривания, без штукатурки;
б) полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными мембранами по проекту;
в) полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мембранами и гидроизоляцией по проекту;
г) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), отштукатурены от заштукатуренных.
Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долговечного класса (пола) квартиры.
Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, позволяющим к ухудшению качества Квартиры либо деланию Квартиры непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

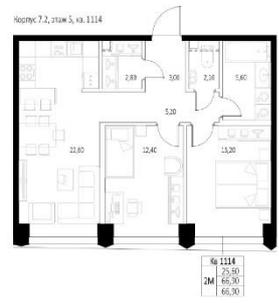
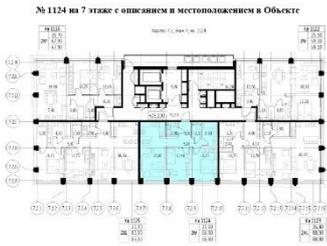
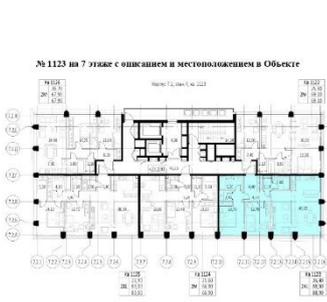






8

9

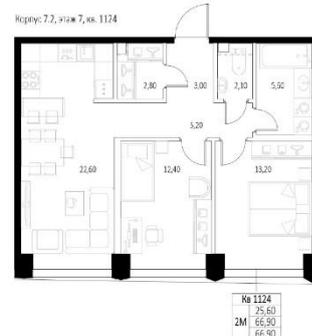
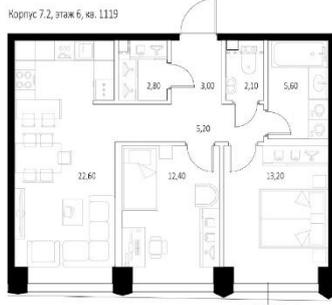
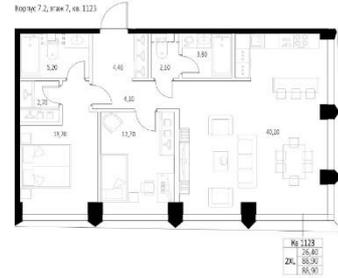
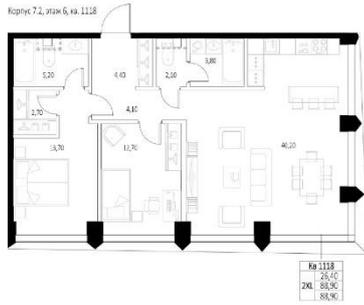


**План квартиры:**

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

10

11



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

12

13

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

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

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

- Общие характеристики Объекта:
    - Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7);
    - Назначение Объекта - жилье;
    - Общая площадь дома - корпус 7.2 - 9 589,10 кв. м;
    - Количество этажей - корпус 7.2 - 21;
    - Материал постройки паркинга - монолитно-железобетонный;
    - Класс энергоэффективности - А;
    - Сейсмостойкость - 5 и выше баллов;
    - В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрены хотя бы один из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
    - Отражающая конструкция (внешняя стена) - шпательный витражный фасад;
    - Окна - панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла:
      - 1.1. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту; монолитный железобетон; несущие стены по проекту; стеновая бетонная кладка со звукоизоляцией минераловатными плитами;
      - 1.2. Неиспользуемые перегородки между жилыми комнатами, перегородки между сауной и комнатой - не устанавливаются;
      - 1.3. Печи - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
      - 1.4. Водная плита - металлическая.
  - Характеристика передаваемой Квартиры:
    - Выделены инженерные коммуникации:
      - электроснабжение - выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизированной работ с автоматическими выключателями. Квартирный электротехнический установок в жилом помещении в общей квартире;
      - холодное и горячее водоснабжение - трубы из синтетического полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками холодной и горячей воды;
      - отопление - разводка по полу в соответствии с проектом, от стоячного коллектора с установкой прибора учета, устанавливаемого прибором отопления в торговом помещении;
      - канализация - выполнен монтаж стояков труб с отводами в зоне сауны и кухни;
      - санитарные системы:
        - противопожарные системы - предусмотрены установка пожарных извещателей и дымоуловителей, подключенных к шпательной системе оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания соответственно;
        - сетей связи - установлен кабельный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефония посредством сети интернет;
        - вентиляция - в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (решетка для забора воздуха на фасад здания, подключение к вытяжной шахте). Для системного проветривания в комнатах с окном предусмотрена узкая открывающаяся створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
        - кондиционирование - предусмотрены закладные в стенах для прокладки фреоновых трасс от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приобретение внешнего блока выполняется силами собственника;
        - не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.
    - Состояние инженерных сетей и передаваемой Квартиры:
      - внутриквартирные механизированные перегородки должны выполняться самостоятельно;
      - обработка стенов водостойкого герметика и канализации, обслуживаемых квартирой Должник выполняет самостоятельно Писатель, выполняемая обработкой, включая и общую площадь квартиры. Обработка стенов, не обслуживаемых квартирой, производится Зстройщиком;
      - печи в комнатах и коридоре - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
      - печи в саунах - железобетонная плита, оштукатуренная от загрязнений;
      - печи - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатуренная от загрязнений;
- Зстройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего денежного взноса (цена квартиры).
- Стороны признали и соглашаются, что Зстройщик вправе использовать как указанные материалы, так и созданные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо допускает Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.
- Работы по устройству межкомнатных перегородок, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Должник выполняет самостоятельно и за свой счет.

14

СОГЛАСИЕ  
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

Цель обработки моих Персональных данных - информационная деятельность Оператора в ином направлении сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых ими выставок, мероприятий, сделок (реклама, новости расценок), проведение опросов, акций, маркетинговых и внутренних статистических исследований.

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

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

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

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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

15

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство  
«Российская коллегия оценщиков»  
ОГРН 1027700240813 | ИНН 7701159733  
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

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

Член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)  
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации  
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 для копии выписки/выписки)  
о том, что Амбаров Александр Юрьевич  
(Ф.И.О. оценщика)  
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 909726  
Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет  
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет  
Квалификационный аттестат:  
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;  
2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;  
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026  
Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.  
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

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

021824 - KA1





29154405

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 18117/17/5030325

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

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

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

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

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора: Анастасия Ирина Анатольевна



Контактная и страховая информация: 1999 - бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Теле2, Тинькофф мобайл



Правила страхования оценщика

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.

Table with 2 columns: Field (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ) and Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «ОМ-Консалт»)

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (герома кадастровой). Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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»).

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 часов 00 минут «13» декабря 2025г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2026г.

Table with 2 columns: Field (e.g., СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА) and Value (e.g., 50 000 000, 0)

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» (Москва, А.А.)
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (Сидоренко М.С.)

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

Печать/подпись

