



ОТЧЕТ № 1100/25

**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: «29» августа 2025 г.

г. Москва 2025 г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1100/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 18 от «22» августа 2025 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 № 1100/25 и Приложений, составленных «29» августа 2025 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

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

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

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00
75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d
Страница 3 из 136



Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«29» августа 2025 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «29» августа 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «22» августа 2025 г.- «29» августа 2025 г.
Дата составления Отчета	«29» августа 2025 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1100/25 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803

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	43 541 141
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100



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	16 570 940
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
	Итого:	3303,1					1 525 333 509

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	42 658 132
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 658 132
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 658 132
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
	Итого:	467,4					227 346 786

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	17 125 524
	Итого:						1 769 805 819

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 769 805 819 (один миллиард семьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот пять тысяч восемьсот девятнадцать) рублей (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 **А.Ю. Амбаров**

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


 **М.С. Сидоренко**

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00
75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d
Страница 6 из 136

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	12
1.4. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, НО ОТРАЖАЮТ ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ФАКТОВ, ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗ ИМЕЮЩЕЙСЯ У ОЦЕНЩИКА ИНФОРМАЦИИ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ).....	12
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. N 200, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	12
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
1.9. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	21
1.11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
1.12. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	22
1.13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	24
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	26
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	30
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ, КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.	30
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	33
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	34
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	39
3.5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	52
5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	52
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	52
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	53
5.4 Выводы.....	53
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	55
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	57
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	89
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	90
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	95
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	96
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	96
Приложения.....	96



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

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

Печатан через ДIALOG 29.08.2025 12:08 GMT+03:00

	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):	Данные не предоставлены
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки справедливой стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «29» августа 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«29» августа 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «22» августа 2025 г. - «29» августа 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «29» августа 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. Д О Г О В О Р № ДДУ0003-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0065-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету) Д О Г О В О Р № ДДУ0002-СРП7-04/24 участия в долевом строительстве от «11» апреля 2024 г. (см. Приложение к Отчету)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа



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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00

75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d

Страница 11 из 136

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

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

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

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

Отсутствуют.

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

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

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

1.6. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

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

1.7. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50036/25 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 № 93/23/134/982 от 15.11.2023 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2023 г. до 12.12.2024 г., а также в соответствии с полисом страхования к договору №114/24/134/982 от «07» ноября 2024 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2024 г. до 12.12.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 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	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	
--	--

1.8. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 1100/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 18 от «22» августа 2025 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	«29» августа 2025 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «29» августа 2025 г. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «22» августа 2025 г. - «29» августа 2025 г.
Дата составления отчета	«29» августа 2025 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

1.9. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

Объекты оценки	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
	№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24					
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

Передачу через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00

75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d

Страница 14 из 136

19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПИ7-04/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00
75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d

Страница 15 из 136

	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	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599

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.
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	19 231 257	Не использовался	Не использовался	19 231 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
38	161	36	15	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
39	174	36	16	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
40	187	36	17	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
41	200	36	18	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
42	213	36	19	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
43	233	36	21	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
44	246	36	22	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
45	272	36	24	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
46	285	36	25	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
47	298	36	26	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
48	311	36	27	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	19 231 257	Не использовался	Не использовался	19 231 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	19 231 257	Не использовался	Не использовался	19 231 257
Итого:		3303,1			1 525 333 509			1 525 333 509

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	42 658 132	Не использовался	Не использовался	42 658 132
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	33 124 130	Не использовался	Не использовался	33 124 130
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	42 658 132	Не использовался	Не использовался	42 658 132
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	33 124 130	Не использовался	Не использовался	33 124 130
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	42 658 132	Не использовался	Не использовался	42 658 132
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	33 124 130	Не использовался	Не использовался	33 124 130
Итого:		467,4			227 346 786			227 346 786

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	17 125 524	Не использовался	Не использовался	17 125 524
Итого:					1 769 805 819			1 769 805 819

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	30 532 599
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00

75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d

Страница 18 из 136

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.
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00

75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d

Страница 19 из 136



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.
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
	Итого:	3303,1					1 525 333 509

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	42 658 132
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 658 132
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 658 132
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
	Итого:	467,4					227 346 786

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	17 125 524
	Итого:						1 769 805 819

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 769 805 819 (один миллиард семьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот пять тысяч восемьсот девятнадцать) рублей (НДС не облагается)



Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.10. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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



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

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

1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

1.12. Классификация основных средств

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Информация, использованная в расчетах:

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.9

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

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



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.1. Общее описание жилого комплекса

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

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

Проект жилого комплекса

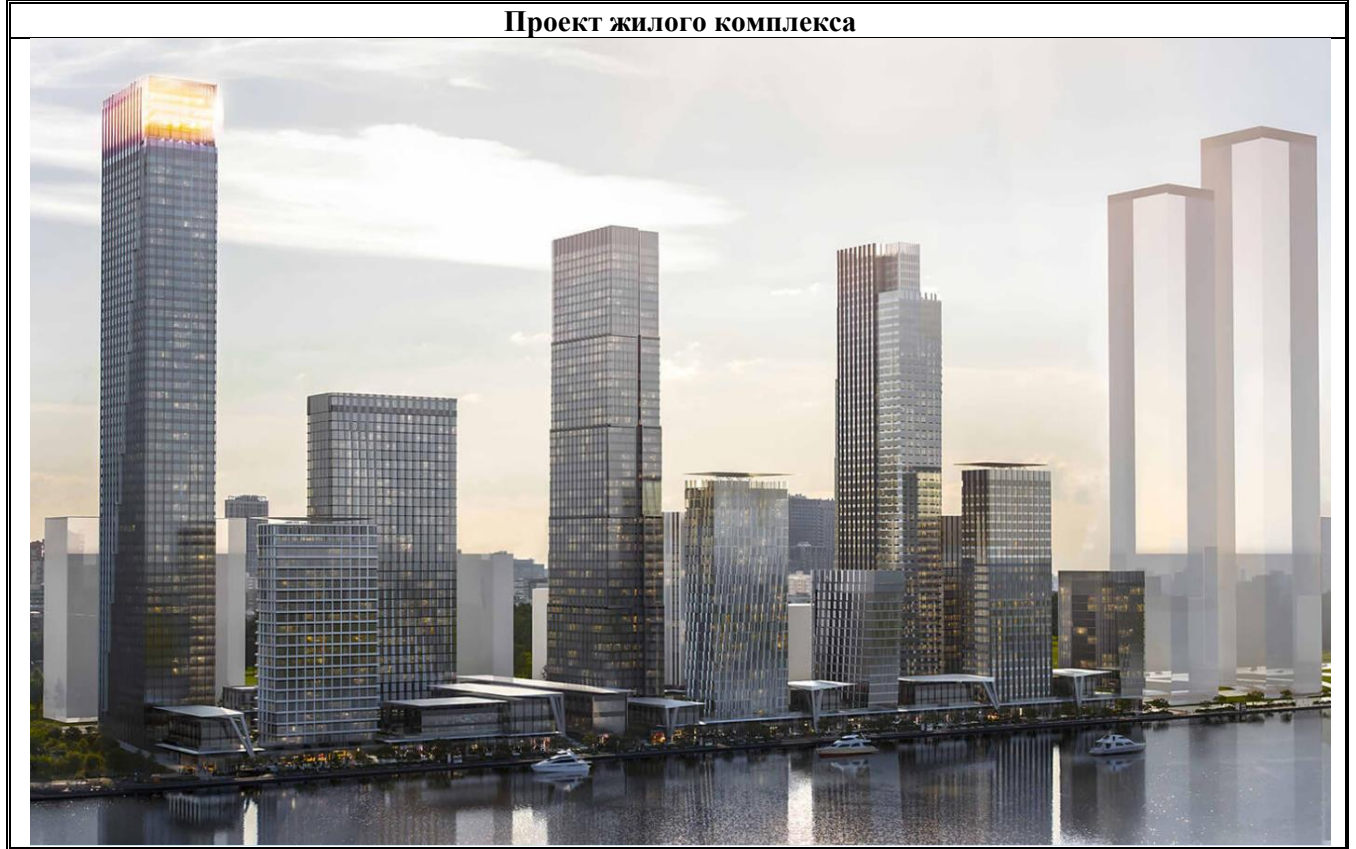


Фото строительной площадки



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

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

Таблица 2.1

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24					
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
Итого:		3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24					

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	Итого:	467,4			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПП7-04/24					
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:				

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

Право общей долевой собственности

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

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

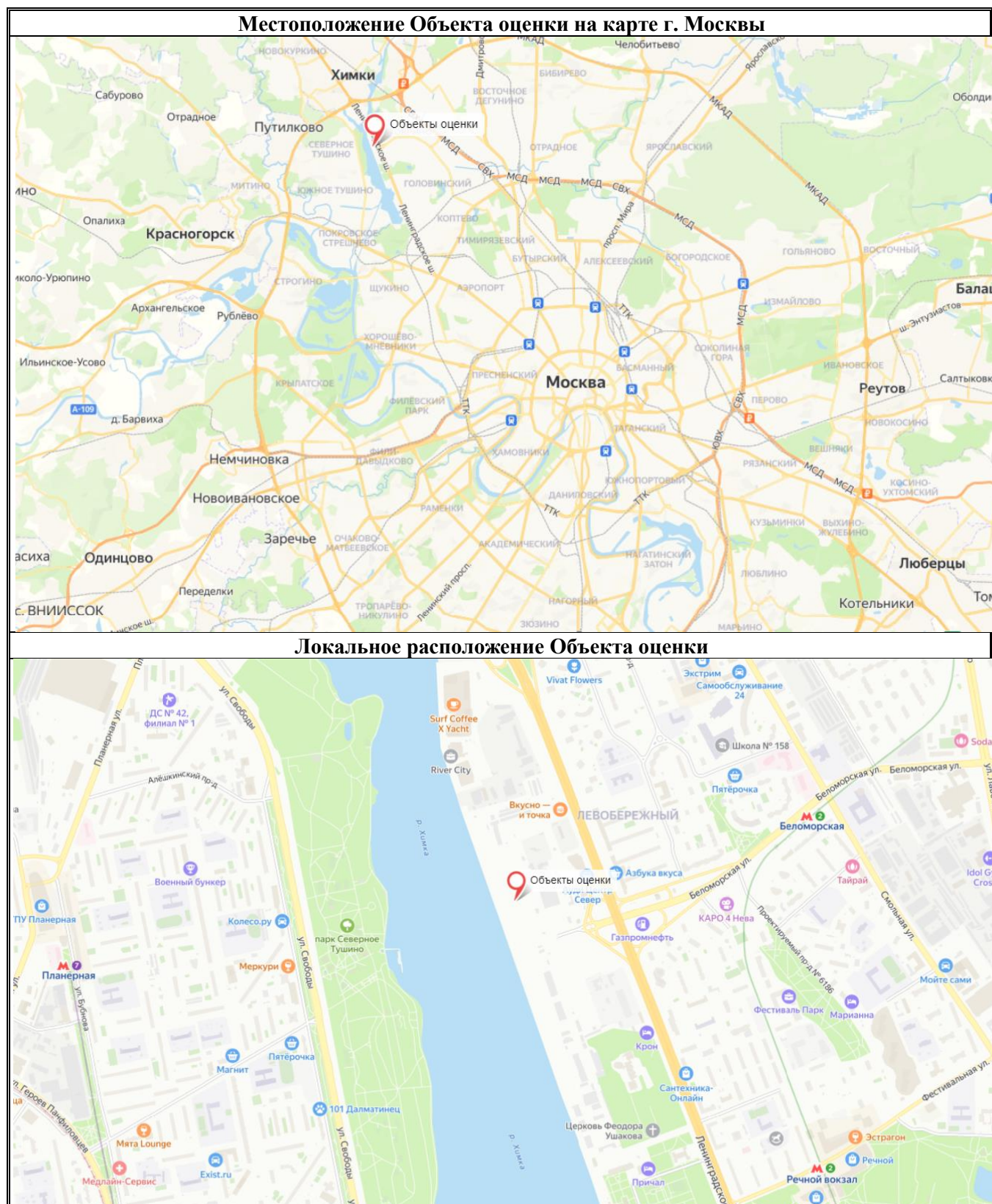
Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие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

Таблица 2.2 Балансовая стоимость

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



2.3. Схема расположения Объекта оценки



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

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

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.



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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в Российской экономике. Итоги июня 2025 г¹.

1. По предварительной оценке Росстата, во 2 квартале 2025 года рост ВВП составил +1,1% г/г после +1,4% в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8%

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf



г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

6. В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г). В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года). Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года). Платные услуги населению в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года). Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

8. Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

9. На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы. В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля. За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г. Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г2 в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г). Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,2	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/ 8,8/8,6¹	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	94 817 ²	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В июне 2025 г. / июле 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.² В январе – мае 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,7	-0,5	1,0	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,2	-3,4	-2,7	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из неё	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,2	-5,3	-6,6	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	1,6	3,2	5,6	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5
химический комплекс в т.ч.	3,1	1,5	1,3	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,9	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,8	-0,6	2,7	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7
металлургия	-3,4	-4,0	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
готовые металлические изделия	13,6	9,9	17,0	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс	11,8	10,5	5,7	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1
прочие транспортные средства и оборудование	-16,6	-23,2	-29,8	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0
прочие производства в т.ч.	34,6	33,6	23,7	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0
мебель	4,8	2,4	-3,4	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0
прочие готовые изделия	-4,6	-8,1	-7,1	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,2	-1,0	-1,1	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4
оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,3	0,2	-1,3	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-2,0	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, 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	0,94	1,00	0,98
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,97	0,95

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2025 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			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,96	0,98	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,93	0,98	0,95

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2025 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)			1,00
2	Ограждение и внутривдворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,91	1,00	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,86	0,96	0,91
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутривдворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,02	1,09	1,05
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,04	1,02
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,00	1,04	1,02
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,06	1,15	1,10

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2025 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			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	0,99	1,04	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	0,94
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	0,87	0,97	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,95	0,58

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2025 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
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,03	0,96
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,93	0,98	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,09	1,03
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	1,02	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,0%	11,8%	9,0%

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2025 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:

$$C=b \cdot S_n$$

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 ($R^2=0,706$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)



S_o – 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 ($R^2=0,772$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2025 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	1,00	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,05	1,03
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")	0,86	0,92	0,89

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2025 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 наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,03	1,14	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	1,01	1,08	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)	0,77	0,91	0,83

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2025 г.

Передач через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00

75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d

Страница 37 из 136



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			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2025 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)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,91	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,04	1,11	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2025 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			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,08	1,04

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2025 г.



3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 010	+9%	2 230	+8%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	3 028	+10%	1 530	+9%
Средняя площадь, м ²	180	0%	114	-5%
Средняя стоимость, млн руб.	545	+10%	174	+4%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	180	+54%	710	-2%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	2 780	+29%	1 290	+27%
Средняя площадь, м ²	150	+4%	109	+1%
Средняя стоимость, млн руб.	417	+34%	141	+28%

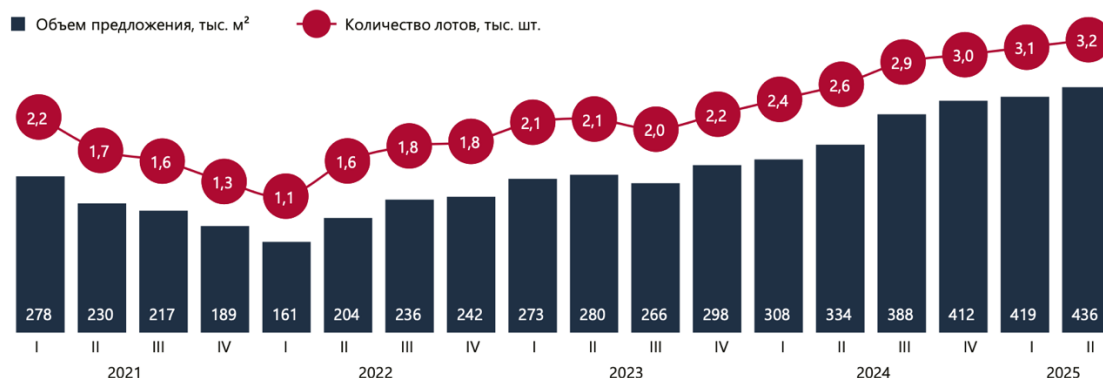
* I пол. 2025 г. / IV кв. 2024 г.

** I пол. 2025 г. / I пол. 2024 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2025

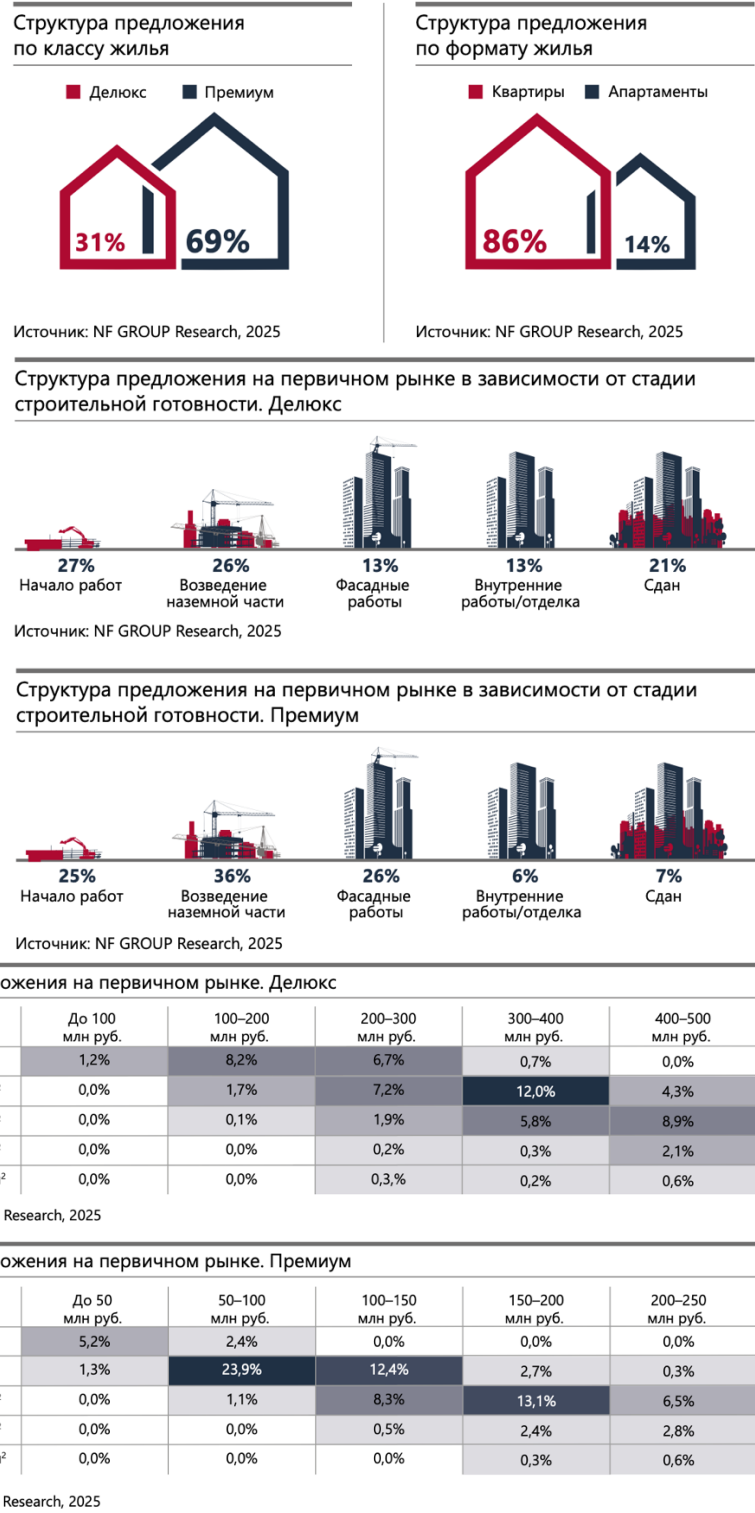
Предложение

Несмотря на сдержанные темпы девелоперской активности, наблюдаемые с начала 2025 г., которые связаны с повышенным вниманием и осторожностью застройщиков в отношении своего продукта, в сегменте элитных новостроек продолжается наращивание объема предложения и обновление его рекордного уровня, в т. ч. за счет вывода новых объемов в рамках уже реализуемых комплексов. Так, по итогам I пол. 2025 г. на первичном рынке экспонировалось около 3,2 тыс. высокобюджетных квартир и апартаментов (+9% за полугодие и +23% за год). Примечательно, что в классе делюкс количество доступных лотов выросло более чем на половину за год и впервые в истории рынка превысило отметку в 1 тыс. шт. (+9% за полугодие и +51% за год). Среди новостроек, пополнявших элитный сегмент за прошедший год, 4 из 6 проектов было заявлено именно в самом высоком ценовом сегменте, в т. ч. «Фрунзенская набережная», «Никитский б», а также «Рождественка 8» и «Дом Соболева», в которых стартовали закрытые

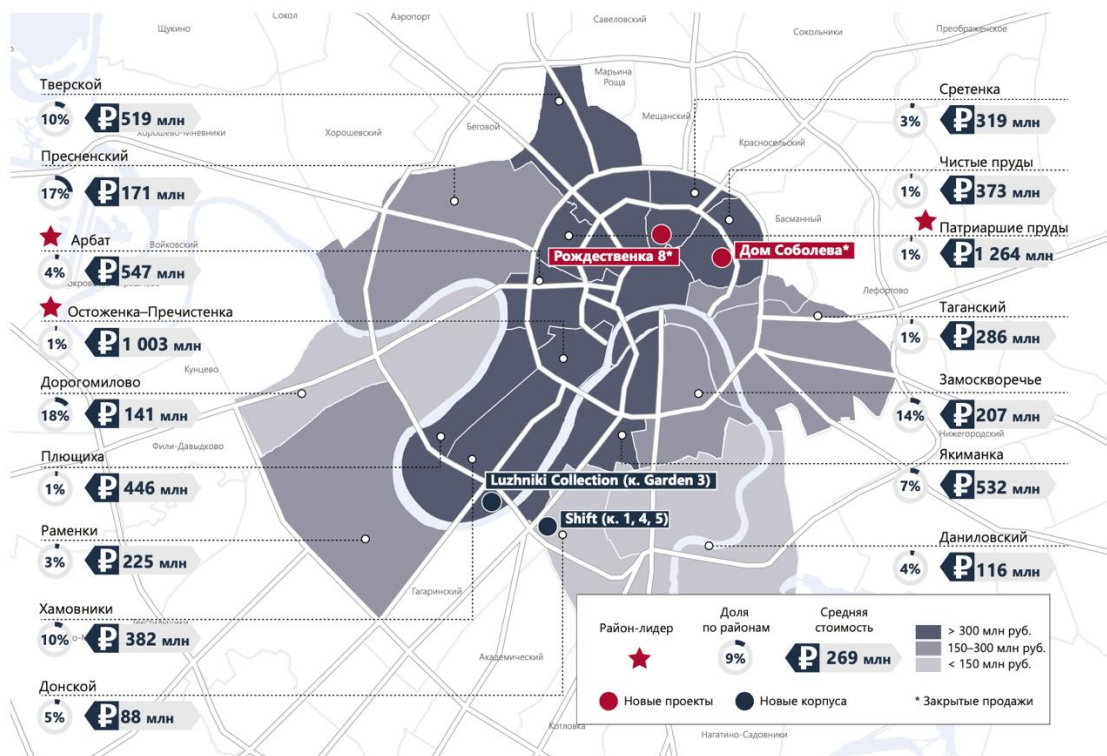
² <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2025>



продажи в июне этого года. В премиум-классе был отмечен старт продаж новых корпусов в ЖК Shift (к. 1, 4, 5) и комплексе Luzhniki Collection (к. Garden 3).



Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Комплексы, в которых начались продажи в I пол. 2025 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Количество лотов по проекту, шт	Старт продаж	Наличие отделки
Рождественка 8	Рождественка ул., д. 8, стр. 1 (Тверской)	Делюкс	Галс-Девелопмент	Квартиры	113	Июнь 2025	Финишная
Дом Соболева	Машкова ул., д. 18 (Чистые пруды)	Делюкс	MR Group	Квартиры	33	Июнь 2025	Без отделки
Новые очереди, корпуса							
Luzhniki Collection (к. Garden 3)	Лужнецкая наб., вл. 2/4 (Хамовники)	Премиум	ИГ «Абсолют»	Квартиры	106	Май 2025	Без отделки
Shift (к. 1, 4, 5)	Орджоникидзе ул., д. 10 (Донской)	Премиум	Пионер	Квартиры	к. 1 – 118 к. 4 – 118 к. 5 – 90	Май 2025	к. 1 и 5 – без отделки к. 4 – финишная

Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Позитивная рыночная конъюнктура конца 2024 г. поддержала высокий уровень реализации в элитном сегменте новостроек в начале 2025 г., несмотря на отсутствие новых стартов продаж, которые традиционно стимулируют покупательскую активность. Во II кв. 2025 г. зафиксировано умеренное снижение этого показателя, что отражает естественную коррекцию после продолжительного периода высокого спроса. Дополнительным фактором становится сохраняющийся интерес части покупателей к вторичному рынку, который демонстрирует стабильность и зачастую оказывается более привлекательным с точки зрения бюджета по сравнению с новостройками. Таким образом, в апреле-июне 2025 г. реализовано около 410 лотов, что на 20% ниже аналогичного периода прошлого года, а совокупный объем сделок за I пол. 2025 г. составил порядка 890 шт., что на 6% превышает уровень 2024 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 м²	4,0%	18,3%	9,1%	1,1%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	5,1%	13,7%	6,3%	2,9%	0,7%
150–200 м²	0,0%	0,6%	11,4%	1,7%	2,9%	4,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	2,9%	3,4%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	8,6%

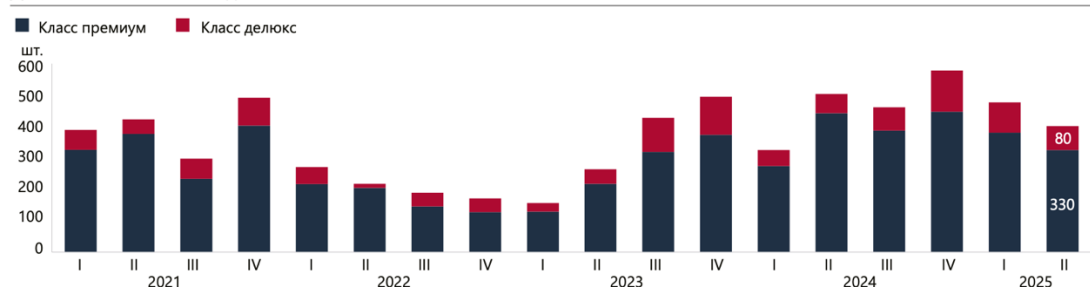
Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	11,2%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,8%	27,5%	8,8%	0,7%	0,3%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,7%	12,6%	9,5%	4,9%	2,0%
150–200 м²	0,0%	0,0%	1,0%	4,6%	3,1%	4,2%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,1%	4,7%

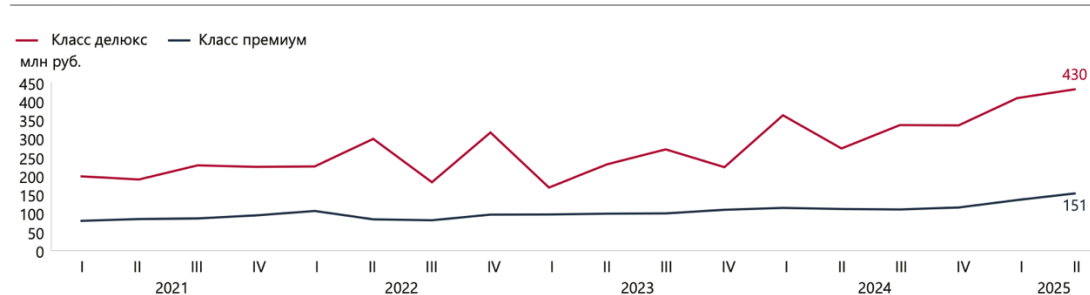
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2025

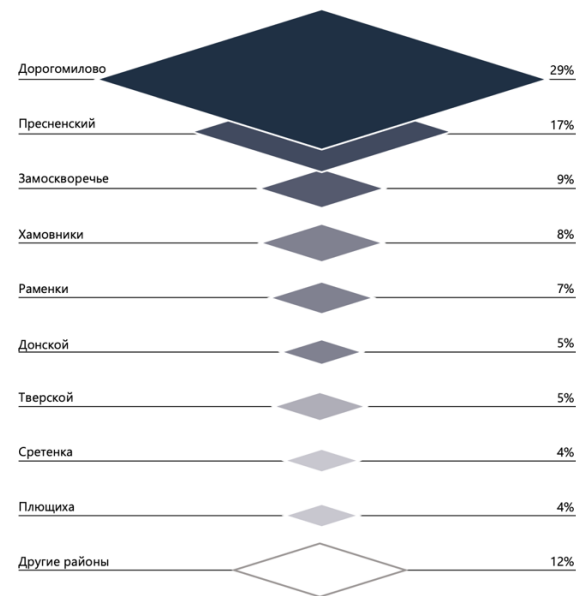
Среди ключевых факторов, поддерживающих интерес к элитной недвижимости: рост средневзвешенной цены квадратного метра, достаточный объем предложения и высокая надежность сегмента. Сочетание этих факторов остается привлекательным как для конечных покупателей, так и инвесторов, рассматривающих элитную недвижимость как один из наиболее устойчивых активов.

Цены

На протяжении года средневзвешенная цена предложения демонстрирует уверенную положительную динамику, что преимущественно является отражением активного развития сегмента на фоне высокого уровня покупательской активности, а также выхода новых проектов по более высоким ценам как за счет повышения качества продуктовых характеристик, так и общего удорожания себестоимости строительства. В связи с этим по итогам I пол. 2025 г. показатель в очередной раз обновил исторический максимум.

прирост практически на треть, до значения 2 155 тыс. руб./м² (+11% за полугодие и +32% за год). В разрезе классов также фиксируется положительная динамика цены квадратного метра: в классе премиум показатель достиг 1 530 тыс. руб. (+9% за полугодие и +30% за год), а в классе делюкс уже превысил отметку в 3 млн руб. – 3 028 тыс. руб. (+10% за полугодие и +20% за год).

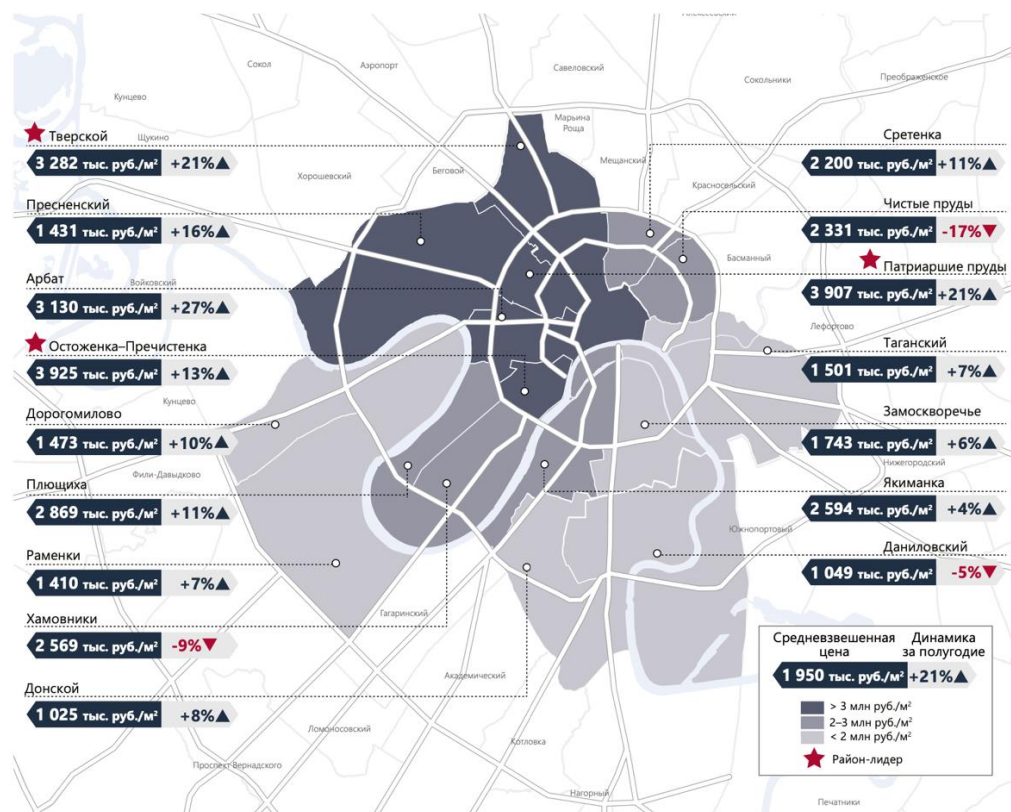
Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

При этом средний бюджет предложения в элитных новостройках уже приближается к отметке 300 млн руб. – по итогам I пол. 2025 г. показатель достиг 290 млн руб., что на 40% превышает уровень аналогичного периода прошлого года (+8% за полугодие). Примечательно, что в разрезе районов уже в двух локациях средний бюджет превысил 1 млрд руб. – Патриаршие пруды (1,3 млрд руб.) и Остоженка-Пречистенка (1,0 млрд руб.).

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости

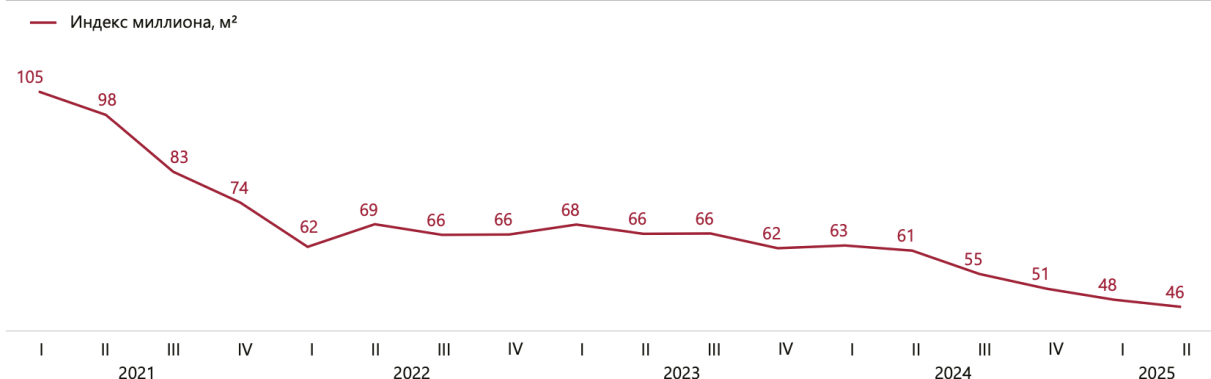


Источник: NF GROUP Research, 2025

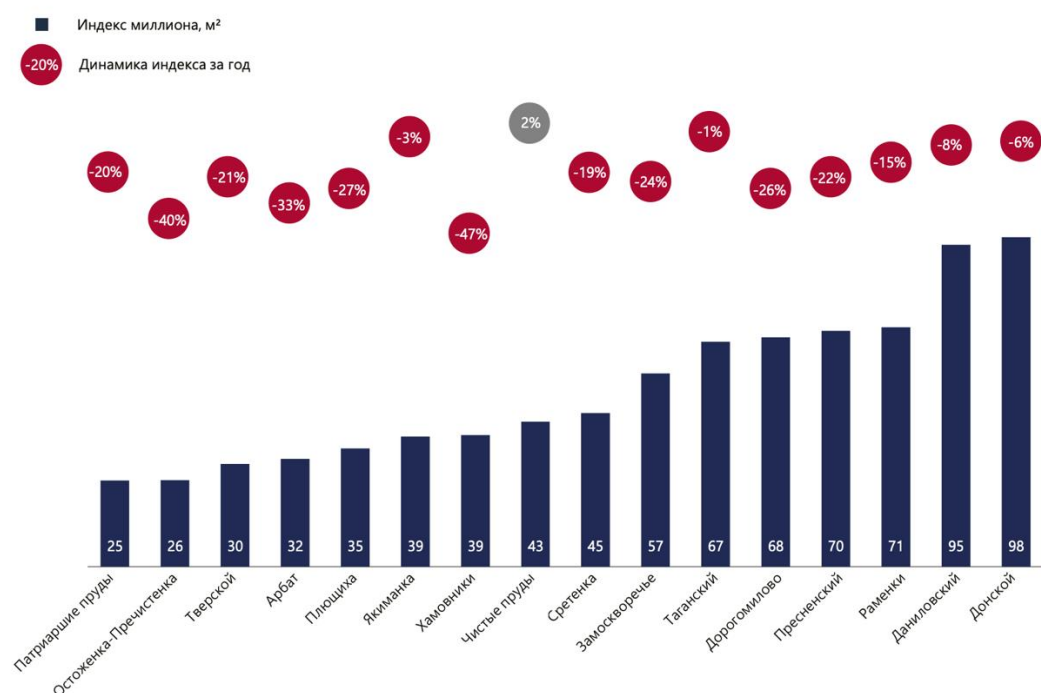
Индекс миллиона

Общий показатель «индекса миллиона» в столице по итогам I пол. 2025 г. составил 46 м2 против 61 м2 в июне 2024 г. (-24% за год). Отрицательная динамика связана с ростом средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости на 32% за год, до значения 2 155 тыс. руб./м2.

Динамика индекса миллиона на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Динамика индекса миллиона в разрезе районов



* Индекс оценивает, сколько квадратных метров элитной недвижимости на первичном рынке Москвы можно купить за условные 100 млн рублей.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00
75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d
Страница 44 из 136



Выводы:

- > Сохранение рекордного объема предложения, несмотря на отсутствие новых проектов, – 3,1 тыс. лотов (+2% за квартал и +28% за год).
- > Удержание высокого покупательского интереса к высокобюджетной недвижимости – за первые три месяца 2025 г. реализовано около 480 квартир и апартаментов (+47% за год).
- > Уверенный рост средневзвешенной цены предложения – показатель впервые преодолел отметку в 2 млн рублей за м2, достигнув 2 074 тыс. руб. (+6% за квартал и +30% 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.legenda-dom.ru/projects/severniyp
ort/1-
3?chooseHouseNumber=s
everniypport&premiseUuid=
cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp ort/1- 3?chooseHouseNumber=s everniypport&premiseUuid= cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd- d85ed308d2c7
	41,30	23 324 175	564 750	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp
ort/1-
4?chooseHouseNumber=s
everniypport&premiseUuid=
c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp ort/1- 4?chooseHouseNumber=s everniypport&premiseUuid= c8ad417d-a57a-11ee-bbfd- d85ed308d2c7
	42,00	23 519 160	559 980	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp
ort/1-
3?chooseHouseNumber=s
everniypport&premiseUuid=
cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp ort/1- 3?chooseHouseNumber=s everniypport&premiseUuid= cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd- d85ed308d2c7
	42,10	23 552 424	559 440	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp
ort/1-
5?chooseHouseNumber=s
everniypport&premiseUuid=
cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp ort/1- 5?chooseHouseNumber=s everniypport&premiseUuid= cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd- d85ed308d2c7
	42,70	24 902 640	583 200	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp
ort/1-
6?chooseHouseNumber=s
everniypport&premiseUuid=
4495f3a4-a57c-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp ort/1- 6?chooseHouseNumber=s everniypport&premiseUuid= 4495f3a4-a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7
	46,10	22 309 173	483 930	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp
ort/1-
10?chooseHouseNumber=s
everniypport&premiseUuid=
=4a8d6186-a57c-11ee-bbfd-
d85ed308d2c7">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp ort/1- 10?chooseHouseNumber=s everniypport&premiseUuid= =4a8d6186-a57c-11ee-bbfd- d85ed308d2c7
	47,90	22 641 372	472 680	<a href="https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp
ort/1-
12?chooseHouseNumber=s
everniypport&premiseUuid">https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp ort/1- 12?chooseHouseNumber=s everniypport&premiseUuid

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00
75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d
Страница 45 из 136



				=c2b35a3e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 744 836	474 840	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35a3e-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	67,90	34 686 036	510 840	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-6?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fbfc-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,10	39 042 882	565 020	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,30	36 274 392	523 440	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20afe3-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,40	36 314 244	523 260	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ac95-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	71,40	41 107 122	575 730	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8efa8-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	78,00	44 282 160	567 720	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-13?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aab1-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
89,70	45 006 975	501 750	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	



	89,80	44 317 809	493 517	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyp-ort/3-1?chooseHouseNumber=s-1&everniyp-ort/premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	89,80	45 606 726	507 870	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyp-ort/3-1?chooseHouseNumber=s-1&everniyp-ort/premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,30	46 610 577	504 990	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyp-ort/3-3?chooseHouseNumber=s-3&everniyp-ort/premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	48 484 800	524 160	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyp-ort/3-2?chooseHouseNumber=s-2&everniyp-ort/premiseUuid=c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	48 359 925	522 810	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyp-ort/3-2?chooseHouseNumber=s-2&everniyp-ort/premiseUuid=c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	48 484 800	524 160	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyp-ort/3-2?chooseHouseNumber=s-2&everniyp-ort/premiseUuid=c8ad4217-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	96,40	53 045 064	550 260	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyp-ort/3-4?chooseHouseNumber=s-4&everniyp-ort/premiseUuid=4fd9c22f-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Минимум			472 680	
Среднее значение			530 074	
Максимум			583 200	



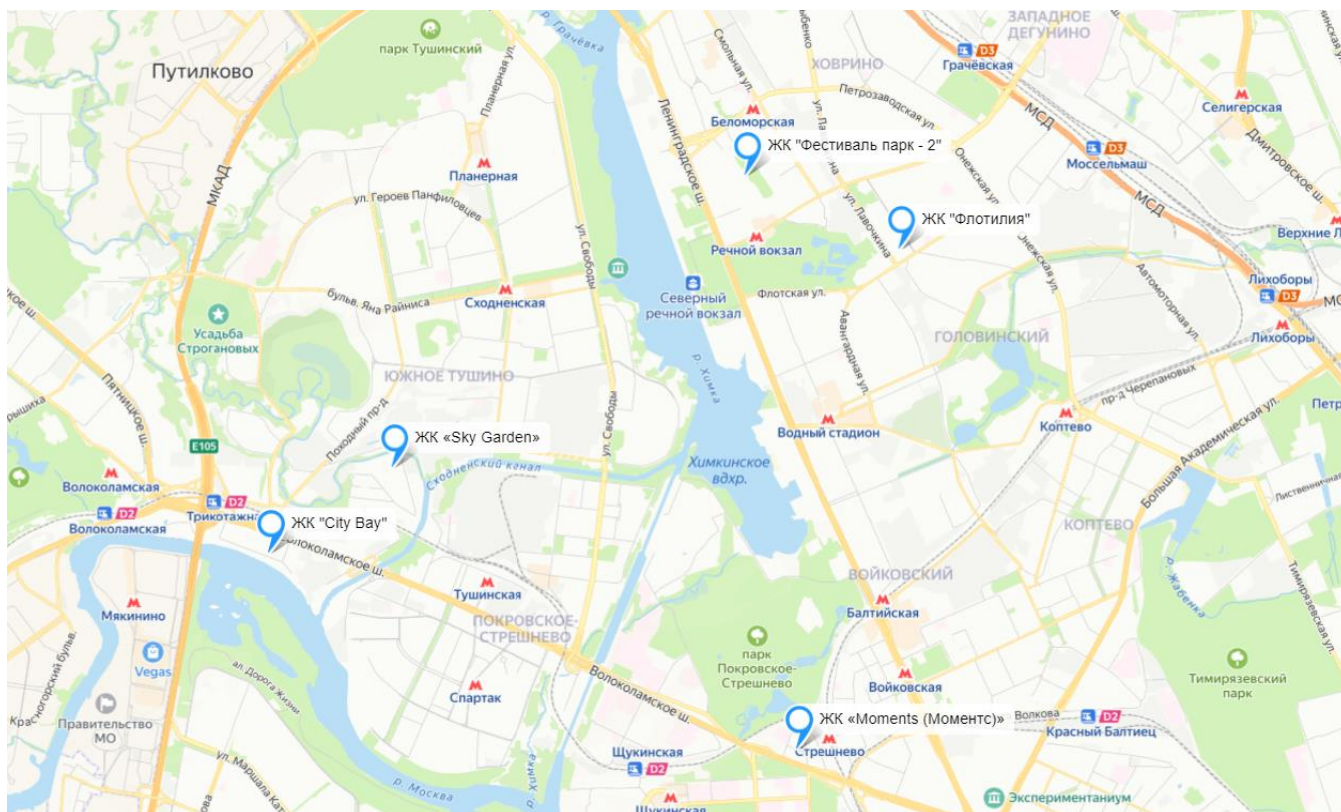
Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

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 ₽/м²	https://zhk-festival-park-2-i.cian.ru/
	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»	от 15,2 млн до 20,21 млн ₽	от 206 511 до 225 683 ₽/м²	https://zhk-apart-kompleks-flotiliya-i.cian.ru/
	ЖК «Moments (Моментс)»	от 14,63 млн до 69,26 млн ₽	от 380 890 до 645 065 ₽/м²	https://zhk-moments-i.cian.ru/
	ЖК «Sky Garden (Скай Гарден)»	от 15,42 млн до 36,31 млн ₽	от 273 814 до 477 708 ₽/м²	https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/
	ЖК «City Bay (Сити Бэй)»	от 16,02 млн до 86,64 млн ₽	от 290 358 до 672 980 ₽/м²	https://zhk-city-bay-i.cian.ru/



3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.07.2025 г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)



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

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

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

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

№ 3	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	9	5	4	5	8
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	11
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	5	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8	5	4	5	8
7	Парковочные места, машино-места	1	8	4	3	4	6

Примечание:

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

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

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

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

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

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

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является высокой, срок экспозиции устанавливается в размере 3 месяцев.

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00

75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d

Страница 50 из 136



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 особенности объекта

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



6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;



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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		435 411	438 550	441 435	444 406
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Коэффициент соответствия		17,39130435	17,39130435	17,39130435	17,39130435
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 951			
Рыночная стоимость, руб.		30 532 599			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%



Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171
Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		435 455	438 594	441 480	444 451
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	5,74%	5,74%
Коэффициент соответствия		17,42160279	17,42160279	17,42160279	17,42160279
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 995			
Рыночная стоимость, руб.		30 491 654			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	44,30	44,30	40,60	42,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-6?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495f8d2-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 371 057	23 463 495	23 031 162	24 902 640
Цена, руб. кв.м		504 990	529 650	567 270	583 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		479 741	503 168	538 907	554 040
Корректировка на площадь		4,85%	4,85%	3,85%	4,43%
Скорректированная цена за кв.м		503 008	527 572	559 655	578 584
Абсолютная корректировка		9,85%	9,85%	8,85%	9,43%
Коэффициент соответствия		10,15228426	10,15228426	11,29943503	10,60445387
Вес аналога		24,05%	24,05%	26,77%	25,12%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		543 014			
Рыночная стоимость, руб.		15 638 803			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4



Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		435 411	438 550	441 435	444 406
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Коэффициент соответствия		17,39130435	17,39130435	17,39130435	17,39130435
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 951			
Рыночная стоимость, руб.		30 532 599			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171
Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №7	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		435 455	438 594	441 480	444 451
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	5,74%	5,74%
Коэффициент соответствия		17,42160279	17,42160279	17,42160279	17,42160279
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 995			
Рыночная стоимость, руб.		30 491 654			
Объект оценки №8	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		435 411	438 550	441 435	444 406
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Коэффициент соответствия		17,39130435	17,39130435	17,39130435	17,39130435
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 951			
Рыночная стоимость, руб.		30 532 599			
Объект оценки №9	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663



Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171
Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №10	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		435 455	438 594	441 480	444 451
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	5,74%	5,74%
Коэффициент соответствия		17,42160279	17,42160279	17,42160279	17,42160279
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 995			
Рыночная стоимость, руб.		30 491 654			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	44,30	44,30	40,60	42,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-6?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495f8d2-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 371 057	23 463 495	23 031 162	24 902 640
Цена, руб. кв.м		504 990	529 650	567 270	583 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		479 741	503 168	538 907	554 040
Корректировка на площадь		4,85%	4,85%	3,85%	4,43%
Скорректированная цена за кв.м		503 008	527 572	559 655	578 584
Абсолютная корректировка		9,85%	9,85%	8,85%	9,43%
Коэффициент соответствия		10,15228426	10,15228426	11,29943503	10,60445387



Вес аналога		24,05%	24,05%	26,77%	25,12%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		543 014			
Рыночная стоимость, руб.		15 638 803			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		435 411	438 550	441 435	444 406
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Коэффициент соответствия		17,39130435	17,39130435	17,39130435	17,39130435
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 951			
Рыночная стоимость, руб.		30 532 599			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171
Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №14	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70



Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171
Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	44,30	44,30	40,60	42,70
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-6?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495f8d2-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 371 057	23 463 495	23 031 162	24 902 640
Цена, руб. кв.м		504 990	529 650	567 270	583 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		479 741	503 168	538 907	554 040
Корректировка на площадь		4,85%	4,85%	3,85%	4,43%
Скорректированная цена за кв.м		503 008	527 572	559 655	578 584
Абсолютная корректировка		9,85%	9,85%	8,85%	9,43%
Коэффициент соответствия		10,15228426	10,15228426	11,29943503	10,60445387
Вес аналога		24,05%	24,05%	26,77%	25,12%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		543 014			
Рыночная стоимость, руб.		15 638 803			
Объект оценки №16	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		11ee-bbfd-d85ed308d2c7			
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171
Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		435 411	438 550	441 435	444 406
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Коэффициент соответствия		17,39130435	17,39130435	17,39130435	17,39130435
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 951			
Рыночная стоимость, руб.		30 532 599			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764



Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		435 455	438 594	441 480	444 451
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	5,74%	5,74%
Коэффициент соответствия		17,42160279	17,42160279	17,42160279	17,42160279
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 995			
Рыночная стоимость, руб.		30 491 654			
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		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		435 411	438 550	441 435	444 406
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Коэффициент соответствия		17,39130435	17,39130435	17,39130435	17,39130435
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 951			
Рыночная стоимость, руб.		30 532 599			
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		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		435 455	438 594	441 480	444 451
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	5,74%	5,74%
Коэффициент соответствия		17,42160279	17,42160279	17,42160279	17,42160279



Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 995			
Рыночная стоимость, руб.		30 491 654			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	44,30	44,30	40,60	42,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-6?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4495f8d2-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 371 057	23 463 495	23 031 162	24 902 640
Цена, руб. кв.м		504 990	529 650	567 270	583 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		479 741	503 168	538 907	554 040
Корректировка на площадь		4,85%	4,85%	3,85%	4,43%
Скорректированная цена за кв.м		503 008	527 572	559 655	578 584
Абсолютная корректировка		9,85%	9,85%	8,85%	9,43%
Коэффициент соответствия		10,15228426	10,15228426	11,29943503	10,60445387
Вес аналога		24,05%	24,05%	26,77%	25,12%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		543 014			
Рыночная стоимость, руб.		15 638 803			
Объект оценки №22	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		435 411	438 550	441 435	444 406
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Коэффициент соответствия		17,39130435	17,39130435	17,39130435	17,39130435
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 951			
Рыночная стоимость, руб.		30 532 599			
Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70



Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171
Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		435 455	438 594	441 480	444 451
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	5,74%	5,74%
Коэффициент соответствия		17,42160279	17,42160279	17,42160279	17,42160279
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 995			
Рыночная стоимость, руб.		30 491 654			
Объект оценки №25	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		11ee-bbfd-d85ed308d2c7			
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171
Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		435 455	438 594	441 480	444 451
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	5,74%	5,74%
Коэффициент соответствия		17,42160279	17,42160279	17,42160279	17,42160279
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 995			
Рыночная стоимость, руб.		30 491 654			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	44,30	44,30	40,60	42,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-4?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-6?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=4495f8d2-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 371 057	23 463 495	23 031 162	24 902 640
Цена, руб. кв.м		504 990	529 650	567 270	583 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		479 741	503 168	538 907	554 040



Корректировка на площадь		4,85%	4,85%	3,85%	4,43%
Скорректированная цена за кв.м		503 008	527 572	559 655	578 584
Абсолютная корректировка		9,85%	9,85%	8,85%	9,43%
Коэффициент соответствия		10,15228426	10,15228426	11,29943503	10,60445387
Вес аналога		24,05%	24,05%	26,77%	25,12%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		543 014			
Рыночная стоимость, руб.		15 638 803			
Объект оценки №28	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		435 411	438 550	441 435	444 406
Абсолютная корректировка		5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Коэффициент соответствия		17,39130435	17,39130435	17,39130435	17,39130435
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 951			
Рыночная стоимость, руб.		30 532 599			
Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,50%	-0,31%
Скорректированная цена за кв.м		466 667	496 769	446 290	475 185
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,50%	5,31%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	18,18181818	18,83239171



Вес аналога		25,92%	25,92%	23,66%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		471 735			
Рыночная стоимость, руб.		43 541 141			
Объект оценки №30	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	64,80	64,80	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 923 992	30 139 776	30 338 064	30 542 184
Цена, руб. кв.м		461 790	465 120	468 180	471 330
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		438 701	441 864	444 771	447 764
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		435 455	438 594	441 480	444 451
Абсолютная корректировка		5,74%	5,74%	5,74%	5,74%
Коэффициент соответствия		17,42160279	17,42160279	17,42160279	17,42160279
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		439 995			
Рыночная стоимость, руб.		30 491 654			
Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		473 533	463 820	465 939	452 122
Абсолютная корректировка		7,43%	8,29%	8,29%	8,29%
Коэффициент соответствия		13,4589502	12,06272618	12,06272618	12,06272618
Вес аналога		27,11%	24,30%	24,30%	24,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		464 172			
Рыночная стоимость, руб.		16 570 940			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	88,20	89,70



Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,97%	-0,79%
Скорректированная цена за кв.м		464 474	494 435	444 182	472 897
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,97%	5,79%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	16,75041876	17,27115717
Вес аналога		25,95%	25,95%	23,69%	24,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 545			
Рыночная стоимость, руб.		45 264 138			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		473 533	463 820	465 939	452 122
Абсолютная корректировка		7,43%	8,29%	8,29%	8,29%
Коэффициент соответствия		13,4589502	12,06272618	12,06272618	12,06272618
Вес аналога		27,11%	24,30%	24,30%	24,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		464 172			
Рыночная стоимость, руб.		16 570 940			
Объект оценки №34	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		11ee-bbfd-d85ed308d2c7			
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,97%	-0,79%
Скорректированная цена за кв.м		464 474	494 435	444 182	472 897
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,97%	5,79%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	16,75041876	17,27115717
Вес аналога		25,95%	25,95%	23,69%	24,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 545			
Рыночная стоимость, руб.		45 264 138			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		464 888	455 333	457 413	443 849
Абсолютная корректировка		5,56%	6,40%	6,40%	6,40%
Коэффициент соответствия		17,98561151	15,625	15,625	15,625
Вес аналога		27,73%	24,09%	24,09%	24,09%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		455 717			
Рыночная стоимость, руб.		19 231 257			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721



Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		473 533	463 820	465 939	452 122
Абсолютная корректировка		7,43%	8,29%	8,29%	8,29%
Коэффициент соответствия		13,4589502	12,06272618	12,06272618	12,06272618
Вес аналога		27,11%	24,30%	24,30%	24,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		464 172			
Рыночная стоимость, руб.		16 570 940			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		473 533	463 820	465 939	452 122
Абсолютная корректировка		7,43%	8,29%	8,29%	8,29%
Коэффициент соответствия		13,4589502	12,06272618	12,06272618	12,06272618
Вес аналога		27,11%	24,30%	24,30%	24,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		464 172			
Рыночная стоимость, руб.		16 570 940			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221



Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90



Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		11ee-bbfd-d85ed308d2c7			
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721



Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221



Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	463 371	465 488	451 684
Абсолютная корректировка		7,33%	8,19%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	12,21001221	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		27,14%	24,29%	24,29%	24,29%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		463 725			
Рыночная стоимость, руб.		16 694 100			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		473 533	463 820	465 939	452 122
Абсолютная корректировка		7,43%	8,29%	8,29%	8,29%
Коэффициент соответствия		13,4589502	12,06272618	12,06272618	12,06272618
Вес аналога		27,11%	24,30%	24,30%	24,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		464 172			
Рыночная стоимость, руб.		16 570 940			
Объект оценки №50	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	88,20	89,70



Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,97%	-0,79%
Скорректированная цена за кв.м		464 474	494 435	444 182	472 897
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,97%	5,79%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	16,75041876	17,27115717
Вес аналога		25,95%	25,95%	23,69%	24,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 545			
Рыночная стоимость, руб.		45 264 138			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		464 888	455 333	457 413	443 849
Абсолютная корректировка		5,56%	6,40%	6,40%	6,40%
Коэффициент соответствия		17,98561151	15,625	15,625	15,625
Вес аналога		27,73%	24,09%	24,09%	24,09%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		455 717			
Рыночная стоимость, руб.		19 231 257			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legend-a-dom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		11ee-bbfd-d85ed308d2c7			
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,97%	-0,79%
Скорректированная цена за кв.м		464 474	494 435	444 182	472 897
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,97%	5,79%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	16,75041876	17,27115717
Вес аналога		25,95%	25,95%	23,69%	24,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 545			
Рыночная стоимость, руб.		45 264 138			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		473 533	463 820	465 939	452 122
Абсолютная корректировка		7,43%	8,29%	8,29%	8,29%
Коэффициент соответствия		13,4589502	12,06272618	12,06272618	12,06272618
Вес аналога		27,11%	24,30%	24,30%	24,30%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		464 172			
Рыночная стоимость, руб.		16 570 940			
Объект оценки №54	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	88,20	89,70
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 429 525	48 359 925	41 642 748	45 006 975
Цена, руб. кв.м		491 130	522 810	472 140	501 750
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		466 574	496 670	448 533	476 663



Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,97%	-0,79%
Скорректированная цена за кв.м		464 474	494 435	444 182	472 897
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,97%	5,79%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	16,75041876	17,27115717
Вес аналога		25,95%	25,95%	23,69%	24,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 545			
Рыночная стоимость, руб.		45 264 138			
Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 641 372	22 744 836	22 070 380
Цена, руб. кв.м		486 630	472 680	474 840	460 759
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	449 046	451 098	437 721
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		464 888	455 333	457 413	443 849
Абсолютная корректировка		5,56%	6,40%	6,40%	6,40%
Коэффициент соответствия		17,98561151	15,625	15,625	15,625
Вес аналога		27,73%	24,09%	24,09%	24,09%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		455 717			
Рыночная стоимость, руб.		19 231 257			



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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	89,80	89,80	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 606 726	44 317 809	45 429 525	48 359 925
Цена, руб. кв.м		507 870	493 517	491 130	522 810
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		482 477	468 841	466 574	496 670
Корректировка на площадь		0,11%	0,11%	0,44%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		483 008	469 357	468 627	498 855
Абсолютная корректировка		5,11%	5,11%	5,44%	5,44%
Коэффициент соответствия		19,56947162	19,56947162	18,38235294	18,38235294
Вес аналога		25,78%	25,78%	24,22%	24,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		479 844			
Рыночная стоимость, руб.		42 658 132			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	89,80	89,80	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 606 726	44 317 809	45 429 525	48 359 925
Цена, руб. кв.м		507 870	493 517	491 130	522 810
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		482 477	468 841	466 574	496 670
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,63%	3,63%
Скорректированная цена за кв.м		498 350	484 266	483 511	514 699
Абсолютная корректировка		8,29%	8,29%	8,63%	8,63%
Коэффициент соответствия		12,06272618	12,06272618	11,58748552	11,58748552
Вес аналога		25,50%	25,50%	24,50%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 129			
Рыночная стоимость, руб.		33 124 130			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	89,80	89,80	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 606 726	44 317 809	45 429 525	48 359 925
Цена, руб. кв.м		507 870	493 517	491 130	522 810
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		482 477	468 841	466 574	496 670
Корректировка на площадь		0,11%	0,11%	0,44%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		483 008	469 357	468 627	498 855
Абсолютная корректировка		5,11%	5,11%	5,44%	5,44%
Коэффициент соответствия		19,56947162	19,56947162	18,38235294	18,38235294
Вес аналога		25,78%	25,78%	24,22%	24,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		479 844			
Рыночная стоимость, руб.		42 658 132			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	89,80	89,80	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 606 726	44 317 809	45 429 525	48 359 925
Цена, руб. кв.м		507 870	493 517	491 130	522 810
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		482 477	468 841	466 574	496 670
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,63%	3,63%
Скорректированная цена за кв.м		498 350	484 266	483 511	514 699
Абсолютная корректировка		8,29%	8,29%	8,63%	8,63%
Коэффициент соответствия		12,06272618	12,06272618	11,58748552	11,58748552
Вес аналога		25,50%	25,50%	24,50%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 129			
Рыночная стоимость, руб.		33 124 130			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	89,80	89,80	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 606 726	44 317 809	45 429 525	48 359 925
Цена, руб. кв.м		507 870	493 517	491 130	522 810



Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		482 477	468 841	466 574	496 670
Корректировка на площадь		0,11%	0,11%	0,44%	0,44%
Скорректированная цена за кв.м		483 008	469 357	468 627	498 855
Абсолютная корректировка		5,11%	5,11%	5,44%	5,44%
Коэффициент соответствия		19,56947162	19,56947162	18,38235294	18,38235294
Вес аналога		25,78%	25,78%	24,22%	24,22%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		479 844			
Рыночная стоимость, руб.		42 658 132			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	89,80	89,80	92,50	92,50
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-1?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=508481df-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		45 606 726	44 317 809	45 429 525	48 359 925
Цена, руб. кв.м		507 870	493 517	491 130	522 810
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		482 477	468 841	466 574	496 670
Корректировка на площадь		3,29%	3,29%	3,63%	3,63%
Скорректированная цена за кв.м		498 350	484 266	483 511	514 699
Абсолютная корректировка		8,29%	8,29%	8,63%	8,63%
Коэффициент соответствия		12,06272618	12,06272618	11,58748552	11,58748552
Вес аналога		25,50%	25,50%	24,50%	24,50%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		495 129			
Рыночная стоимость, руб.		33 124 130			



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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	44,40	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		21 606 372	22 769 208	22 641 372	22 744 836
Цена, руб. кв.м		486 630	512 820	472 680	474 840
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		462 299	487 179	449 046	451 098
Корректировка на площадь		2,33%	2,33%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		473 071	498 530	463 371	465 488
Абсолютная корректировка		7,33%	7,33%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	13,6425648	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		26,39%	26,39%	23,61%	23,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		475 709			
Рыночная стоимость, руб.		17 125 524			



Обоснование корректировок

Скидка на торг

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

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

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2025 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.07.2025 г.)



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

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

На основании он-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **StatRielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93

Примечание:

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

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

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

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

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

Учитывая уровень процентных ставок на рынке кредитования, было принято значение, равное нижней границе, т.е. -5%.

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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



Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2025 г.

на Общую площадь квартиры - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,703$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

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	30 532 599
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803

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.
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
	Итого:	3303,1					1 525 333 509

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	42 658 132
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 658 132
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 658 132
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
	Итого:	467,4					227 346 786

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	17 125 524
	Итого:						1 769 805 819

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:

1 769 805 819 (один миллиард семьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот пять тысяч восемьсот девятнадцать) рублей (НДС не облагается)



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	15 638 803	Не использовался	Не использовался	15 638 803
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	30 532 599	Не использовался	Не использовался	30 532 599
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	43 541 141	Не использовался	Не использовался	43 541 141
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	30 491 654	Не использовался	Не использовался	30 491 654
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	19 231 257	Не использовался	Не использовался	19 231 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
38	161	36	15	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
39	174	36	16	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
40	187	36	17	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
41	200	36	18	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
42	213	36	19	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
43	233	36	21	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
44	246	36	22	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
45	272	36	24	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
46	285	36	25	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
47	298	36	26	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
48	311	36	27	Корпус 7.3	16 694 100	Не использовался	Не использовался	16 694 100
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	19 231 257	Не использовался	Не использовался	19 231 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	16 570 940	Не использовался	Не использовался	16 570 940
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	45 264 138	Не использовался	Не использовался	45 264 138
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	19 231 257	Не использовался	Не использовался	19 231 257
Итого:		3303,1			1 525 333 509			1 525 333 509



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	42 658 132	Не использовался	Не использовался	42 658 132
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	33 124 130	Не использовался	Не использовался	33 124 130
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	42 658 132	Не использовался	Не использовался	42 658 132
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	33 124 130	Не использовался	Не использовался	33 124 130
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	42 658 132	Не использовался	Не использовался	42 658 132
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	33 124 130	Не использовался	Не использовался	33 124 130
Итого:		467,4			227 346 786			227 346 786

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	324	36	28	Корпус 7.3	17 125 524	Не использовался	Не использовался	17 125 524
Итого:					1 769 805 819			1 769 805 819

Таблица 7.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 638 803
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 532 599
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 541 141
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	30 491 654
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 694 100
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940



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	45 264 138
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 570 940
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 264 138
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 231 257
	Итого:	3303,1					1 525 333 509

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	42 658 132
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 658 132
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 658 132
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 124 130
	Итого:	467,4					227 346 786

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	17 125 524
	Итого:						1 769 805 819

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 769 805 819 (один миллиард семьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот пять тысяч восемьсот девятнадцать) рублей (НДС не облагается)



8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



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

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

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

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

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

Приложения

Полученная от заказчика документация

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

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 29.08.2025 12:08 GMT+03:00

75529248-e59b-4e07-ba61-cf406e400d9d

Страница 96 из 136



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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 использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

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

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ №1



Использованные аналоги

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

29 923 992 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

33 248 880 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

[Заказать звонок](#)
Цены указаны при 100% оплате

№ 833 15 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	30 752 136 Р
№ 805 13 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	30 542 184 Р
№ 777 11 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	30 338 064 Р
№ 749 9 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	30 139 776 Р
№ 707 6 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	29 923 992 Р

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

30 139 776 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

33 488 640 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

[Заказать звонок](#)
Цены указаны при 100% оплате

№ 833 15 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	30 752 136 Р
№ 805 13 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	30 542 184 Р
№ 777 11 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	30 338 064 Р
№ 749 9 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	30 139 776 Р
№ 707 6 этаж Корпус 71 64.8 м²	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	29 923 992 Р

flats.legend-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=...

← 1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка Расположение в комплексе

2 спальни, тип 2-3

64.8 ^S
Площадь, м² Уровень комфорта

30 338 064 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

33 708 960 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	30 752 136 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	30 542 184 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	30 338 064 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	30 139 776 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	29 923 992 Р

flats.legend-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=...

← 1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка Расположение в комплексе

2 спальни, тип 2-3

64.8 ^S
Площадь, м² Уровень комфорта

30 542 184 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

33 935 760 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	30 752 136 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	30 542 184 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	30 338 064 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	30 139 776 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	29 923 992 Р



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

14 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М Площадь, м² Уровень комфорта

45 429 525 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

50 477 250 Р Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE 48 484 800 Р

№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE 48 359 925 Р

№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE 45 429 525 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

9 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М Площадь, м² Уровень комфорта

48 359 925 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

53 733 250 Р Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE 48 484 800 Р

№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE 48 359 925 Р

№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE 45 429 525 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legend-dom.ru/projects/sevniyport/3-17chooseHouseNumber=sevniyport&premiseUId=

← 11 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-1

88.2 S
Площадь, м² Уровень комфорта

41 642 748 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

46 269 720 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

[Заказать звонок](#)
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	Цена
№ 371	31 этаж	Корпус 7.3	89.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	44 317 809 Р 46-164-384 Р
№ 280	24 этаж	Корпус 7.3	89.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	45 606 726 Р
№ 195	17 этаж	Корпус 7.3	89.7 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	45 006 975 Р
№ 13	3 этаж	Корпус 7.3	88.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	41 642 748 Р

flats.legend-dom.ru/projects/sevniyport/3-17chooseHouseNumber=sevniyport&premiseUId=

← 1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Планировка

Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-1

89.7 S
Площадь, м² Уровень комфорта

45 006 975 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

50 007 750 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

[Заказать звонок](#)
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	Цена
№ 371	31 этаж	Корпус 7.3	89.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	44 317 809 Р 46-164-384 Р
№ 280	24 этаж	Корпус 7.3	89.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	45 606 726 Р
№ 195	17 этаж	Корпус 7.3	89.7 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	45 006 975 Р
№ 13	3 этаж	Корпус 7.3	88.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	41 642 748 Р



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyiport/1-9?premiseUuid=4fd9c295-a57c-11ee-bbfd-d85ed3...

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Шоурум

14 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

1 спальня, тип 1-9

44.3 S Площадь, м² Уровень комфорта

22 371 057 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

24 856 730 Р Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	Цена
№ 265	23 этаж	Корпус 7.3	44.6 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	24 051 888 Р
№ 167	15 этаж	Корпус 7.3	44.6 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	23 855 202 Р
№ 63	7 этаж	Корпус 7.3	44.3 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	23 463 495 Р
№ 24	4 этаж	Корпус 7.3	44.3 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	22 371 057 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyiport/1-9?premiseUuid=4fd9c295-a57c-11ee-bbfd-d85ed3...

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Шоурум

5 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

1 спальня, тип 1-9

44.3 S Площадь, м² Уровень комфорта

23 463 495 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

26 070 550 Р Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	Цена
№ 265	23 этаж	Корпус 7.3	44.6 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	24 051 888 Р
№ 167	15 этаж	Корпус 7.3	44.6 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	23 855 202 Р
№ 63	7 этаж	Корпус 7.3	44.3 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	23 463 495 Р
№ 24	4 этаж	Корпус 7.3	44.3 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	22 371 057 Р



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

13 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-3

40.6 S
Площадь, м² Уровень комфорта

23 031 162 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

25 590 180 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 675 4 этаж Корпус 71 40.6 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	23 031 162 Р
№ 671 4 этаж Корпус 71 42 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	23 519 160 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

13 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-6

42.7 S
Площадь, м² Уровень комфорта

24 902 640 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

27 669 600 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 458 38 этаж Корпус 73 42.7 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	24 902 640 Р
№ 419 35 этаж Корпус 73 42.7 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	24 837 309 Р в Бронь

Планировка Расположение в комплексе



flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-8?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnits=

← 26 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-8

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта

21 606 372 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

24 007 080 Р
Базовая цена квартиры при расщепке
Цены указаны при 100% оплате

[Заказать звонок](#)

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	Цена
№ 257	23 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	22 972 950 Р
№ 232	21 этаж	Корпус 7.3	44.7 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	23 063 859 Р
№ 211	19 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	22 762 116 Р
№ 198	18 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	22 769 208 Р
№ 17	4 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	21 606 372 Р

Планировка | Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnits=

← 4 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 223-61-57

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 M
Площадь, м² Уровень комфорта

22 641 372 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

25 157 080 Р
Базовая цена квартиры при расщепке
Цены указаны при 100% оплате

[Заказать звонок](#)

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	Цена
№ 1001	28 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	22 254 675 Р
№ 945	24 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	22 070 380 Р
№ 834	16 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	22 938 831 Р
№ 778	12 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	22 744 836 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Программа UPGRADE	22 641 372 Р

Планировка | Расположение в комплексе



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

3 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 744 836 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

25 272 040 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 1001	28 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 254 675 Р 23-425-934 Р
№ 945	24 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 070 380 Р 23-231-979 Р
№ 834	16 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 938 831 Р Бронь
№ 778	12 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 744 836 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 641 372 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

23 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 070 380 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

25 813 310 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 1001	28 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 254 675 Р 23-425-934 Р
№ 945	24 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 070 380 Р 23-231-979 Р
№ 834	16 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 938 831 Р Бронь
№ 778	12 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 744 836 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 71	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Программа UPGRADE	22 641 372 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/3-1?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUid=...

Планировка... Начальная с... Продаю двух... Купить одно... Начальная с... Какая скидк... Поиск в Гoo... Скидки на т... Яндекс: наш... Выбрать ква... Начальная с...

← 3 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа →

3 спальни, тип 3-1

89.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

45 606 726 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

50 674 140 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 371
31 этаж
Корпус 7.3
89.8 м²
Специальные условия на избранные квар...
Дисконт до 9% при рассрочке
Программа UPGRADE
44 317 809 Р
46-164-384 Р

№ 280
24 этаж
Корпус 7.3
89.8 м²
Дисконт до 9% при рассрочке
Программа UPGRADE
45 606 726 Р

№ 195
17 этаж
Корпус 7.3
89.7 м²
Дисконт до 9% при рассрочке
Программа UPGRADE
45 006 975 Р

№ 13
3 этаж
Корпус 7.3
88.2 м²
Дисконт до 9% при рассрочке
Программа UPGRADE
41 642 748 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/3-1?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUid=...

Планировка... Начальная с... Продаю двух... Купить одно... Начальная с... Какая скидк... Поиск в Гoo... Скидки на т... Яндекс: наш... Выбрать ква... Начальная с...

← 13 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа →

3 спальни, тип 3-1

89.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

44 317 809 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

51 293 760 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 371
31 этаж
Корпус 7.3
89.8 м²
Специальные условия на избранные квар...
Дисконт до 9% при рассрочке
Программа UPGRADE
44 317 809 Р
46-164-384 Р

№ 280
24 этаж
Корпус 7.3
89.8 м²
Дисконт до 9% при рассрочке
Программа UPGRADE
45 606 726 Р

№ 195
17 этаж
Корпус 7.3
89.7 м²
Дисконт до 9% при рассрочке
Программа UPGRADE
45 006 975 Р

№ 13
3 этаж
Корпус 7.3
88.2 м²
Дисконт до 9% при рассрочке
Программа UPGRADE
41 642 748 Р

Планировка Расположение в комплексе



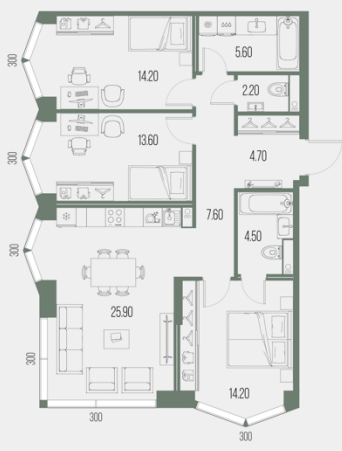
flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/3-2?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUid=...

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

14 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа



Планировка Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М Площадь, м² Уровень комфорта

45 429 525 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

50 477 250 Р Базовая цена квартиры при расщорке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при расщорке	Программа UPGRADE	Цена
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщорке	Программа UPGRADE	48 484 800 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщорке	Программа UPGRADE	48 359 925 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщорке	Программа UPGRADE	45 429 525 Р

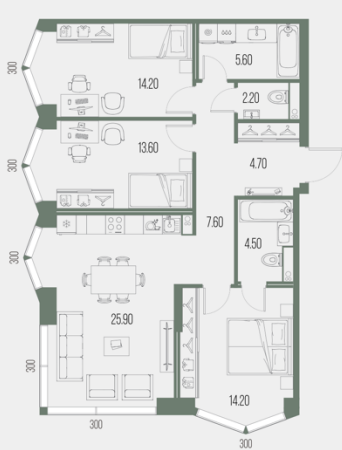
flats.legenda-dom.ru/projects/severnyport/3-2?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUid=...

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 223-61-57

9 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа



Планировка Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М Площадь, м² Уровень комфорта

48 359 925 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

53 733 250 Р Базовая цена квартиры при расщорке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при расщорке	Программа UPGRADE	Цена
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщорке	Программа UPGRADE	48 484 800 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщорке	Программа UPGRADE	48 359 925 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщорке	Программа UPGRADE	45 429 525 Р



flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/1-8?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUid=...

26 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта

21 606 372 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

24 007 080 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

[Заказать звонок](#)
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	Цена
№ 257	23 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	22 972 950 Р
№ 232	21 этаж	Корпус 7.3	44.7 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	23 063 859 Р
№ 211	19 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	22 762 116 Р
№ 198	18 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	22 769 208 Р
№ 17	4 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	21 606 372 Р

flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/1-8?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUid=...

8 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта

22 769 208 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

25 299 120 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

[Заказать звонок](#)
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	Цена
№ 257	23 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	22 972 950 Р
№ 232	21 этаж	Корпус 7.3	44.7 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	23 063 859 Р
№ 211	19 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	22 762 116 Р
№ 198	18 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	22 769 208 Р
№ 17	4 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Программа UPGRADE	21 606 372 Р



flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

← 4 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 641 372 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

25 157 080 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Проект	Специальные условия	Цена
№ 1001	28	Корпус 71	47.9	проект "Северный порт"	Специальные условия Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 254 675 Р 23 425 974 Р
№ 945	24	Корпус 71	47.9	проект "Северный порт"	Специальные условия Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 070 380 Р 23 231 979 Р
№ 834	16	Корпус 71	47.9	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 938 831 Р в Бронь	
№ 778	12	Корпус 71	47.9	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 744 836 Р	
№ 750	10	Корпус 71	47.9	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 641 372 Р	

flats.legend-dom.ru/projects/severnyport/1-12?chooseHouseNumber=severnyport&premiseUnit=...

← 3 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка Расположение в комплексе

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 744 836 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

25 272 040 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Проект	Специальные условия	Цена
№ 1001	28	Корпус 71	47.9	квартиры в проекте "Северный порт"	Ски Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 254 675 Р 23 425 974 Р
№ 945	24	Корпус 71	47.9	квартиры в проекте "Северный порт"	Ски Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 070 380 Р 23 231 979 Р
№ 834	16	Корпус 71	47.9	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 938 831 Р в Бронь	
№ 778	12	Корпус 71	47.9	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 744 836 Р	
№ 750	10	Корпус 71	47.9	Дисконт до 9% при расщепке Программа UPGRADE	22 641 372 Р	



соответствующим специализированным организациям, а также на оформление заселения – приватизации объектов в собственности указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранный зоны, охраняемого права проезда и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

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

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

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

8.7. Стороны обязались письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилий, имен, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправление 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 Ф3 № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Условия обработки персональных данных содержатся в соответствующем Приложении к настоящему Договору.

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 – Характеристики передаваемой квартиры

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

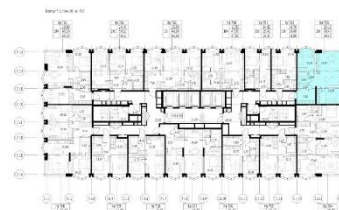
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»
129026, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9, стр. 2, пом. V, код 2, ИНН 771701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ, ЦАО СРБ/РАХК, к/сч 30101810200000000053, БИК: 044030653.

Долящик: ООО «Тинкофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинкофф Квадратные метры»,
ОСРН 119774658018, ИНН 774304300, КПП 774301001, адрес места нахождения / почтовый адрес для получения корреспонденции: 125112, г. Москва, Толмачевское шоссе, дом 3, корп. 1, этаж 19 пом. 1901Б, р/сч 40701810700000001817 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.panczarev@tincoff.ru, welcome@tincoffcapital.ru, s.a.mikhailov@tincoff.ru.

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

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



9

10

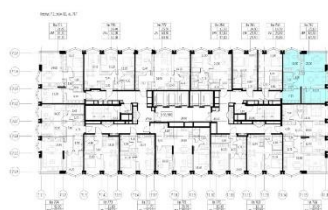
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

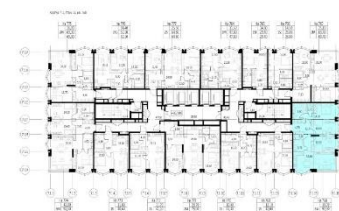


№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

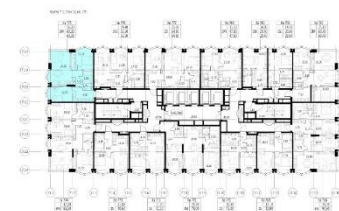


11

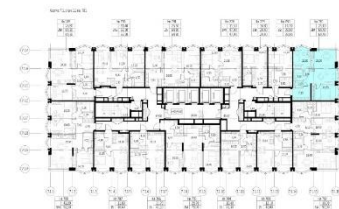
№ 768 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



12



№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



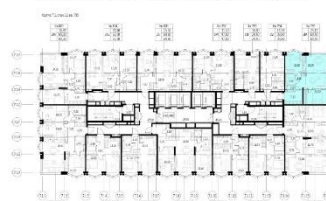
№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



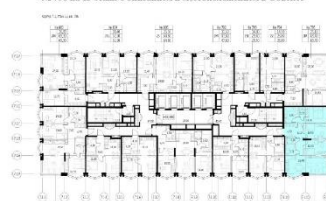
№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



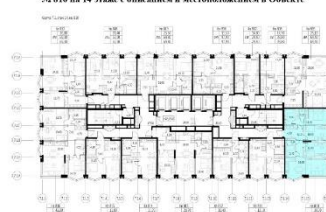
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте



13

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



№ 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



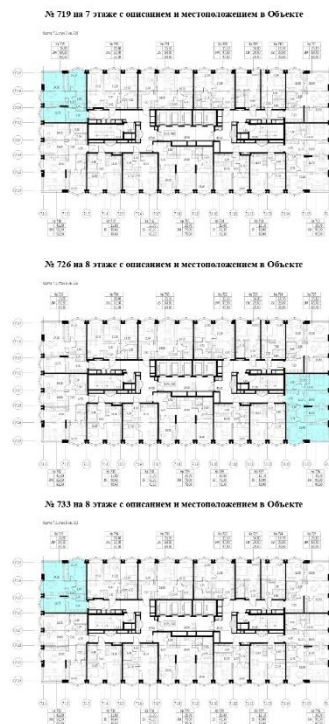
15

16

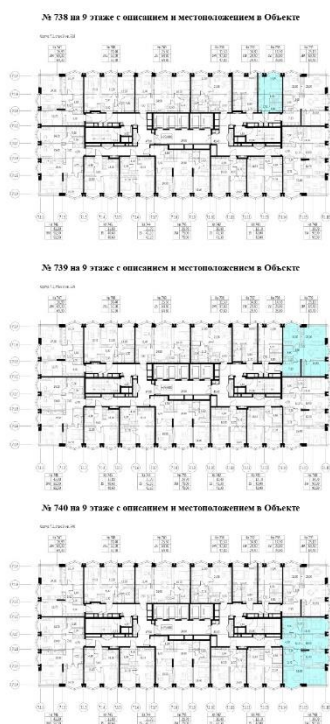




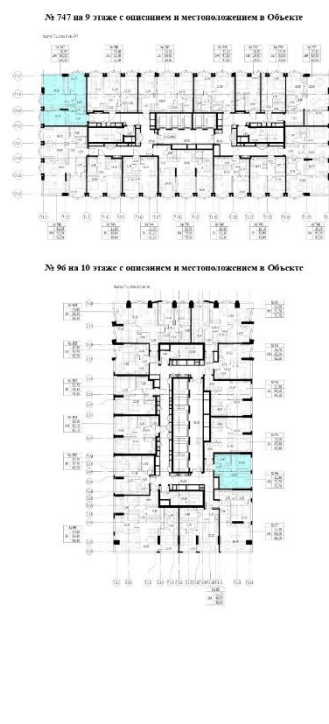
17



18



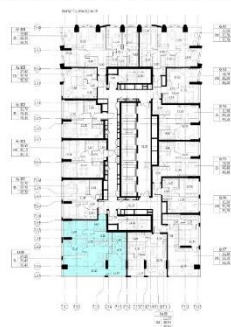
19



20



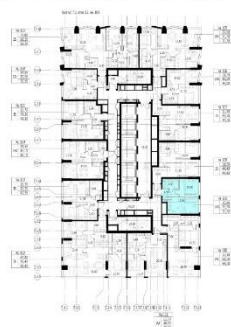
№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



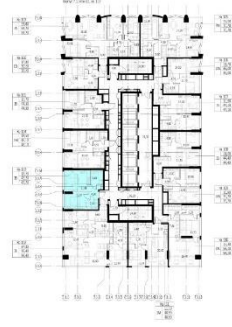
№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



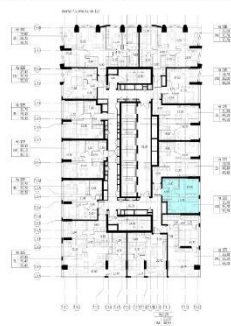
№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



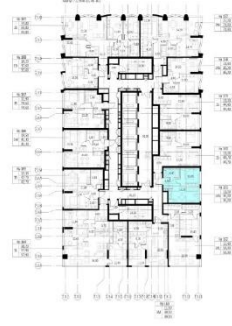
21

22

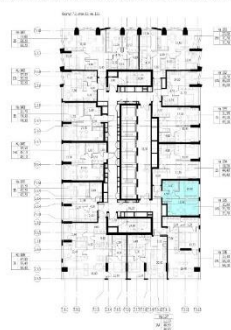
№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



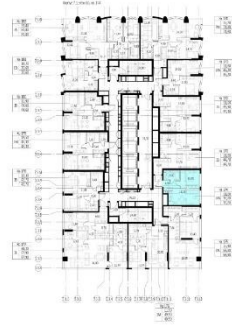
№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



23

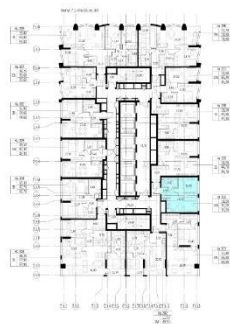
24



№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте



25

№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте

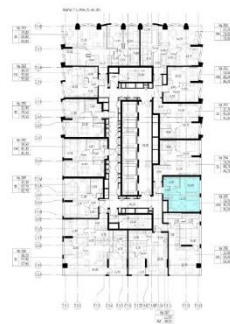


№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



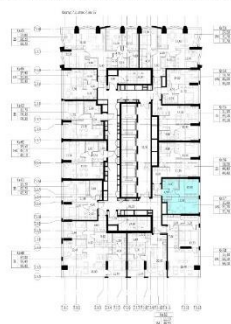
28



№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

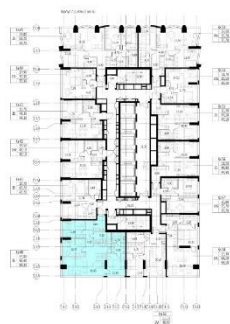


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

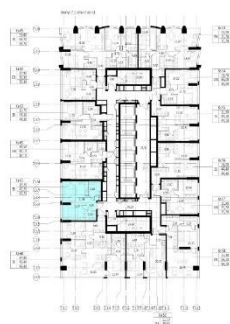


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

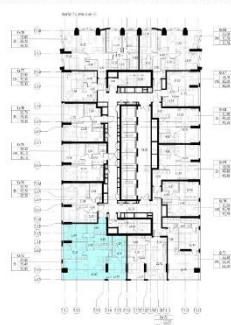


№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

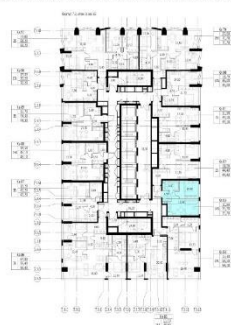


30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте

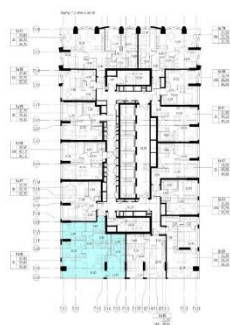


№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

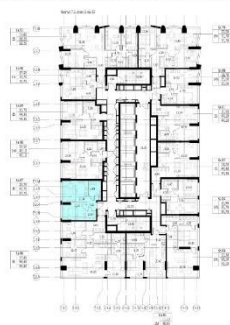


31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



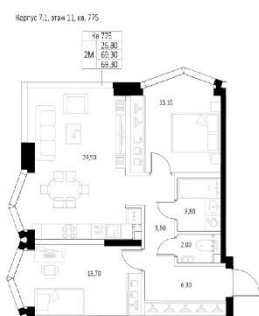
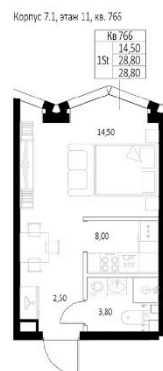
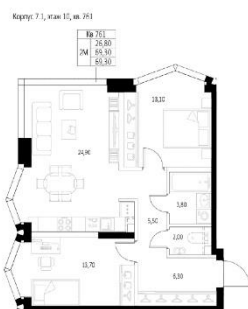
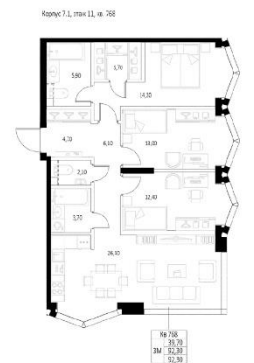
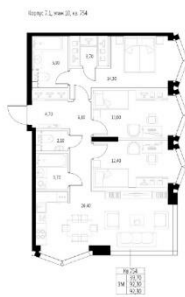
32

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



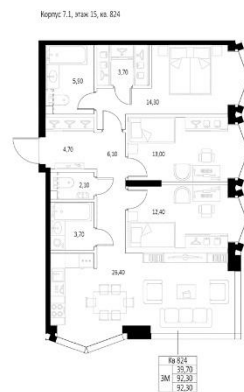
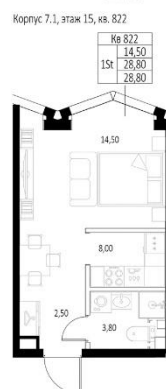
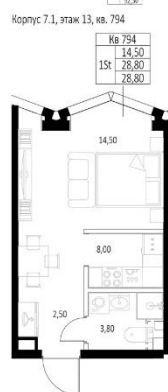
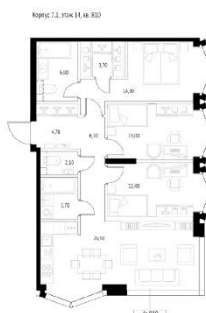
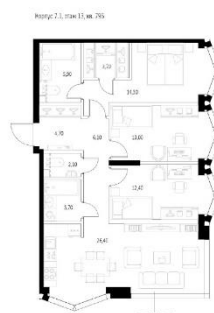
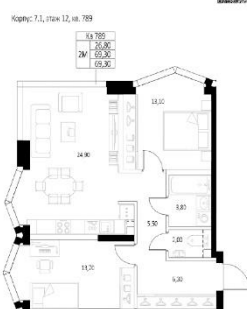
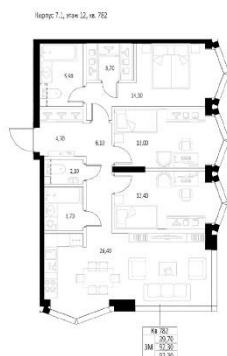
Приложение № 2
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

„Детальный План квартиры“



33

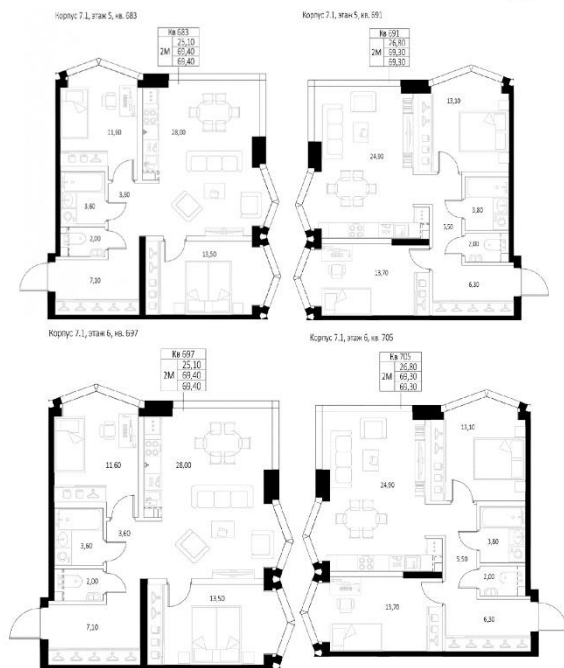
34



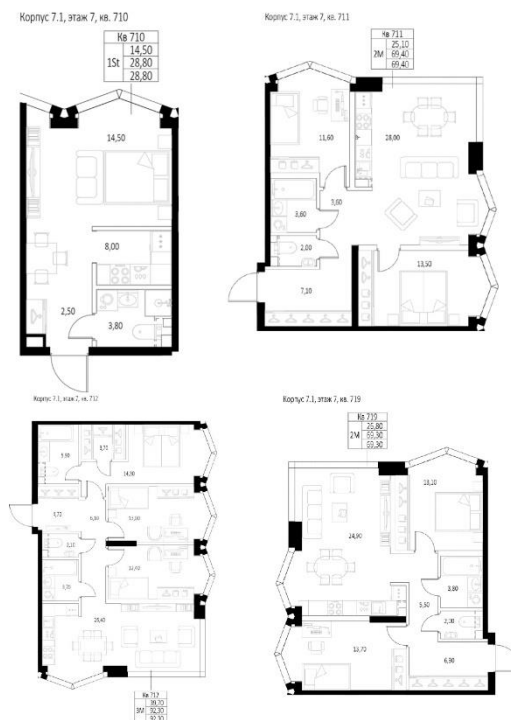
35

36

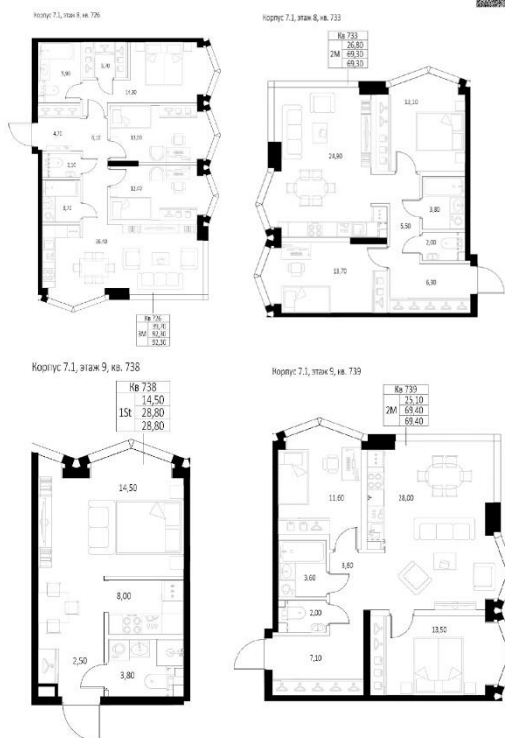




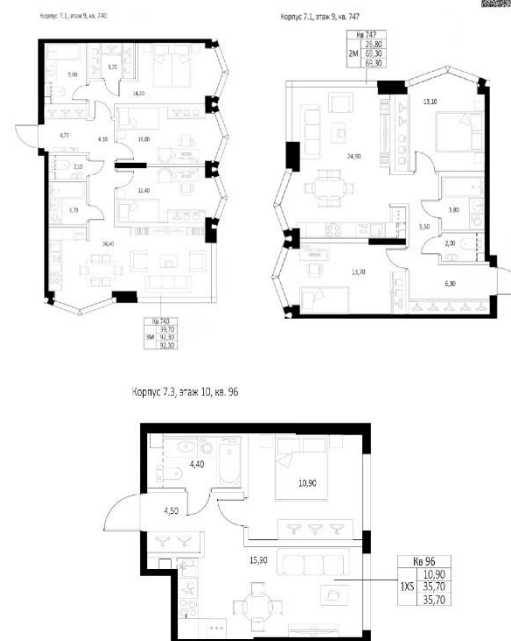
37



38

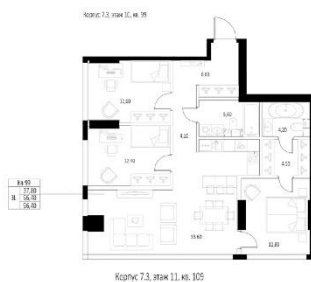


39



40

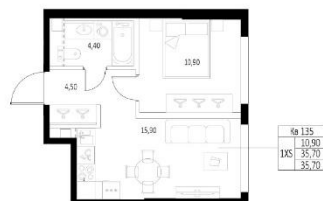




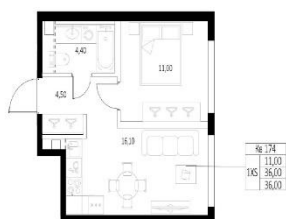
Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135



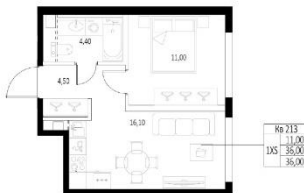
Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174



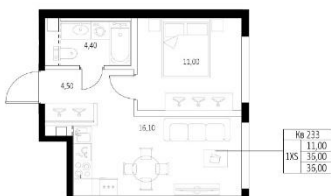
Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187



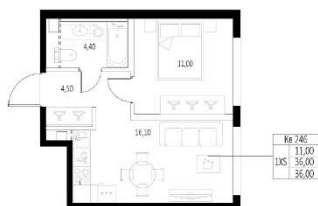
Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213



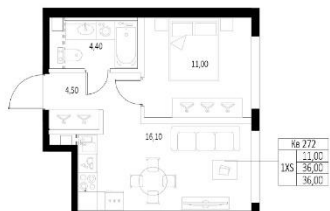
Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233



Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



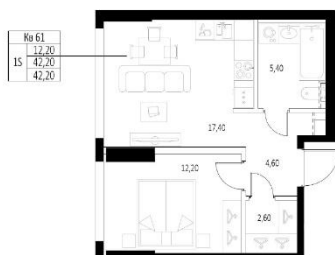
45

46

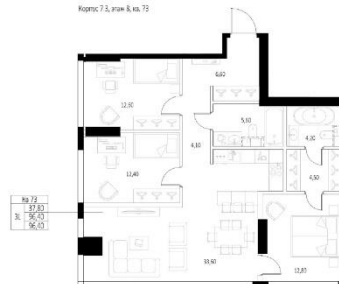
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



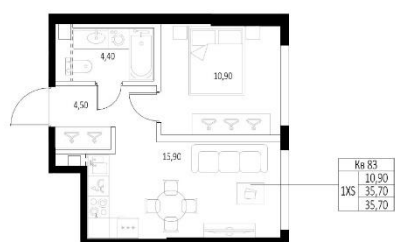
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



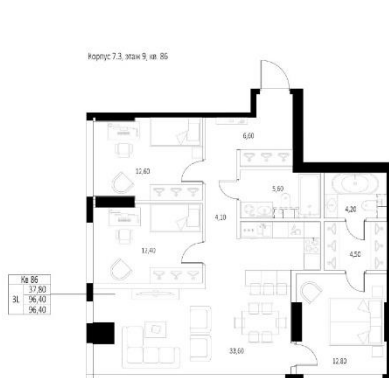
Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83



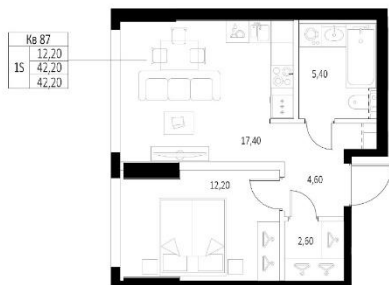
47

48





Корпус 7.3, этаж 9, кв. 87



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

49

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

Характеристика передаваемой квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, внутригородской территории 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

1. **Общие характеристики Объекта:**
 - 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на подземных этажах (ЛОУТ 7).
 - 1.2. Назначение Объекта - жилье.
 - 1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1. – 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.2. – 55 862,3 кв.м.
 - 1.4. Коэффициент этажности – корпус 7.1 – 36; корпус 7.2 – 30.
 - 1.5. Материал изготовления ограждений – монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности – А.
 - 1.7. Состоятельность – 3 и менее лет.
 - 1.8. В соответствии с п. 2 ст. 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект соответствует с указанными характеристиками, указанными в Едином государственном реестре недвижимости, к объектам недвижимости, которые были бы объектами, характеризующимися указанными характеристиками.
2. **Организация строительства (внесения средств) – инвестиционный проект,**
 - 2.1. Организация строительства отклонение от проектных параметров незначительное.
 - 2.2. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту, монолитный железобетон, несущие стены по проекту – стеновой бетонный камень с искусственными минеральными наполнителями.
 - 2.3. Несущие перегородки между жилыми комнатами – полнотелый бетон в типовых конструктивных типах нежилых помещений, перегородки с звукозащитными минеральными наполнителями в нежилых апартаментах.
 - 2.4. Перегородки между гостиной и комнатой – полнотелый бетон с шумозащитными экранами на металлических каркасах с заполнением звукопоглощающими плитками по вторичной ячеистой структуре.
 - 2.5. Перегородки – стены – полнотелый монолитный железобетон по проекту, в санузлах и ваннах комнат с гидроизоляцией.
 - 2.6. Вкладыи дивана – металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

- [illegible]

50

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

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

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

51

Приложение № 3
к Договору № ДДУ0003-СПП7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Гражданин Российской Федерации Михальнов Сергей Александрович,
(ФИО полностью)

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

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

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

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

Информационная деятельность Оператора требует привлечения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предоставляющих услуги по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим смежным вопросам. При наличии указанных лиц, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечивать конфиденциальность и принимать все необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. При этом никто из обработчиков не имеет доступа к обработке персональных данных самих клиентов, партнеров, контрагентов, указанным в соответствующих договорах с Оператором. В частности, я даю согласие, что Оператор может привлекать к обработке персональных данных следующих третьих лиц: ООО «Котэкс Солвентис», ООО «Самсон», ООО «Жульетта», ООО «СХЕМА ТЕКНИКА», ООО «МШП», ООО «Смартис».

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

Настоящее Соглашение действует до момента его отзыва.

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

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

52

либо
на основании Договора в виде электронного документа, удостоверенного документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащим сведения о государственной регистрации Договора.

5.3. Долями обязаны уплатить свои Долягивающие участия в долевом строительстве в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора и в размере, который устанавливает Долягивающий участия в долевом строительстве (далее – Долягивающий), путем внесения денежных средств на открытый в установленном законодательстве (счетах) счет зачисления средств в таком виде (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, номер записной книги, номер телефона), но в любом случае до ввода в эксплуатацию завершенного дома.

Обязанность Долягивающего по уплате обусловленной Договором суммы считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет зачислу.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ППБ 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 (одну) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, а дата приема передачи квартиры Сторонами производится по переписи по Договору. Долягивающий обязывает Застраховщика возмещать Долягивающему стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п. 1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ППБ. В целях осуществления переписи Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере 419 108 (Четыреста девятнадцать тысяч сто восемьдесят восемь) рублей 00 копеек. Указанная стоимость 1 кв. м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Долягивающий не имеет право требовать предоставления ему Застраховщиком квартиры до полной оплаты долевой суммы. Застраховщик вправе удерживать квартиру и не передавать ее Долягивающему по Акту приема-передачи до полной оплаты долевой суммы, и в этом случае Застраховщик не будет считаться нарушающим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевой суммы производится Долягивающим после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры, Застраховщик будет обязан передать Долягивающему квартиру (с. 6.1. пункта о готовности квартиры к приему с указанным временем места приема и обеспечении возможности осмотра (прибытия) квартиры) в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента оплаты Долягивающим последней части долевой суммы.

5.6. Долевой вклад в строительство Объекта, установленный в п. 5.1. настоящего Договора, является обязательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости стоимости Объекта, за исключением перерасчета по крайнему числу 14.5 настоящего Договора и/или заключенных Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевой суммы либо в части ООО «Тинкофф Капитал» уплативший Застраховщику сумму (плату) в размере, определенном действующим законодательством на дату исполнения обязательства, ответственность ООО «Тинкофф Капитал» по уплате указанной суммы наступает не ранее предъявления Застраховщиком соответствующего требования о ее выплате.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Долягивающим обязательств, предусмотренных в п. 2.2.2, 2.2.3, 2.2.6. настоящего Договора, ООО «Тинкофф Капитал» уплативший Застраховщику сумму (плату) в размере, определенном действующим законодательством на дату исполнения обязательства, ответственность ООО «Тинкофф Капитал» по уплате указанной суммы наступает не ранее предъявления Застраховщиком соответствующего требования о ее выплате.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Долягивающему квартиры (п. 3.1. Договора) Застраховщик уплачивает Застраховщику сумму (плату) в размере, определенном действующим законодательством на дату исполнения обязательства, ответственность ООО «Тинкофф Капитал» по уплате указанной суммы наступает не ранее предъявления Застраховщиком соответствующего требования о ее выплате.

6.4. Застраховщик несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры Долягивающему, если Акты приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввода несостоявшего Долягивающим срока приема, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застраховщик не несет ответственности за нарушение срока передачи квартиры Долягивающему, если Акты приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввода несостоявшего Долягивающим срока приема, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это возмещение является следствием событий из обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с законодательством РФ в результате события чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. К таковым событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относятся: стихийные бедствия, война или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, Стороны, для целей настоящего пункта, считаются не исполнившими обязательств друг перед другом. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны обязаны возместить друг другу убытки, причиненные из-за неисполнения или неисполнения обязательств.

6.6. Любые материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пени, процентов, процентов) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Долягивающим своих обязательств по настоящему Договору, предъявляемые к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал», оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Физлица.

5

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

на передачу (срок исполнения) земельного участка (как всей совокупности, так и отдельных помещений, объектов, непосредственно используемых в процессе телевидения, радиотелевидения и радиосвязи) и / или объектов электротехники (как всех, так и отдельных объектов электротехники, непосредственно используемых в процессе производства, передачи, распределения электрической энергии, организации и эксплуатации в электротехнике в объекте электротехники, в том числе всех или части объектов электротехники (электротехники), созданных (построенных) Застраховщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную или муниципальную собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию объектов электротехники, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующих специализированных организаций, а также на оформление земельно - правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на предоставление охранных зон, охрану, права проезда и (или) проезд, права части земельного участка или предоставления права пользования.

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

8.5. По всем, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Стороны, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для подачи на рассмотрение третейского суда устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застраховщику уведомления претензии. Действующий порядок урегулирования спора не является обязательным. Вне зависимости от направления (Долягивающим претензии Застраховщику, Долягивающий вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименование, фамилия, имя, отчество, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомления, отправленные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются отправленными надлежащим образом. В случае отсутствия у Долягивающего на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долягивающего по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долягивающий обязан указать в Договоре или в случае Застраховщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Долягивающий 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, включающую, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактный(ые) телефоны). Предоставляет право осуществления всех действий (операций) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

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

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

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

«Тинкофф Капитал» Д.У. ИНН 5013000000 «Тинкофф Капитал» ООО Телефон: +7 (499) 704-06 13 E-mail: s.a.mikhaylov@tincoff.ru

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

10. АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застраховщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ»
129626, г. Москва, пер. Гринейки, дом 9, стр. 2, пом. 4, к/м 2, ИНН 917106689, КПП 771701001, Р/сч 4070281075000079065 в СЕВЕР-КАПITALБАНК НАЧЕ ПАО СБЕРБАНК, к/сч 501018105000000065, БИК: 044030535.

7

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут до срока 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 Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

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

- неисполнение Застраховщиком обязательств по передаче квартиры в срок, указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4, 3.5, 3.6, 3.7. Договора;
- неисполнение Застраховщиком обязанности по п. 4.7. настоящего Договора;
- существенное нарушение требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;
- иные предусмотренные законом, случаи.

В случае, если Застраховщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Долягивающим и соответствует предусмотренным федеральным законом требованиям к Застраховщику, Долягивающий не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

- передача или приписываемая собственности (ссылка) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана Долягивающему;
- 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) нескольких помещений, входящих в состав Объекта.

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

7.4.1. неисполнение Долягивающим обязанности по уплате долевой суммы, предусмотренной п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Долягивающим сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев или одного из платежей более чем на два месяца;

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

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застраховщиком 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 Долягивающему уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевой суммы и последствием неисполнения такого требования, и при наличии у Застраховщика сведений о получении Долягивающим уведомления о уведомлении, либо если оператором почтовой связи зафиксировано несоответствие возвращено с сообщением об отказе Долягивающего от его получения, или в связи с исполнением Долягивающим по указанному в Договоре почтовому адресу или месту исполнения срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета зачислу по основаниям, предусмотренным пунктом 7 от 15.5.21-ФЗ, денежные средства со счета зачислу на основании полученных уведомлений банков ссудились от 15.5.21-ФЗ, государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Долягивающему либо перечисляются на его счет. Договор счета зачислу должен содержать информацию о банковском счете доверителя, на который перечисляются денежные средства в случае исполнения Банком указанного Договора об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7 от 15.5.21-ФЗ.

7.7. В случае расторжения Договора Долягивающий не имеет права требовать от Застраховщика возврата его квартиры.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застраховщик принимает на себя обязательство до регистрации настоящего Договора, а том числе, до не ограничения, посредством системы электронной регистрации, при условии подписания Долягивающим соответствующего заявления представителем Застраховщика и при условии подписания Долягивающим подписи (ЭЦП).

Если Долягивающий не представляет Застраховщику такую документацию, выработанную в регистрирующем органе, ЭЦП в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не представляет документацию, либо не представляет документацию, подтверждающую соблюдение указанных обязательств Сторон, связанных с государственной регистрацией Договора, считается не исполнившим и настоящий Договор считается неисполненным, и Застраховщик вправе будет исполнить (и зарегистрировать) аналогичный договор на объект долевой собственности, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, с любым третьим лицом.

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

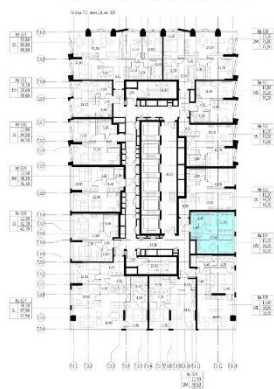
8.3. Долягивающий выражает свое согласие Застраховщику:

- 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 Застраховщиком любых необходимых действий для постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права

8

Долягивающий: Общество с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал» Д.У. ИНН 5013000000 «Тинкофф Капитал» ООО Телефон: +7 (499) 704-06 13 E-mail: s.a.mikhaylov@tincoff.ru

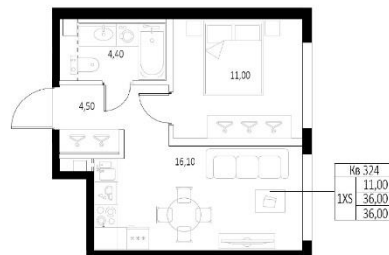
Долягивающий: Михаил Сергеевич Александрович, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Болдырев Андрей Александрович, зарегистрированной в реестре в № 77/02/17-07-2022-4-399, Телефон: +7 (499) 704-06 13, E-mail: s.a.mikhaylov@tincoff.ru

Приложение № 1
к Договору № ДДУ-0865-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.План квартиры
№ 324 на 28 этаже Корпуса 7.3
с описанием ее местонахождения в Объекте*

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

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.

9

10

Приложение № 3
к Договору № ДДУ-0865-СРПТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.Характеристика передаваемой квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, муниципальная территория муниципальный округ /Левобережный,
Ленинградское шоссе, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834,
77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845

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

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

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

ж) кондиционирование - предусмотрена прокладка фреоновых трубопроводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до оконных устройств;

з) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ваннах комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей и перегородок в Квартире:

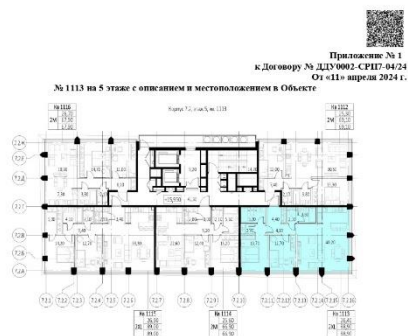
- а) стены - штукатурка, без шпаклевки. Стены, обшитые гипсокартонными строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, отштукатурены от заливки;
- Обштукатурен стеновой холодный, горячий водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, дощатый выполняет самоотделку. Плиточная, ламинированная облицовка, включая в общую площадь квартиры. Облицовка стеновых, не обслуживающих квартиру, производится застройщиком.
- Стены в санузлах - без штукатурки, без шпаклевки;
- б) полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукоизоляционными материалами по проекту;
- а) полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными материалами и гидроизоляцией по проекту;
- г) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), отштукатурены от заливки.

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 ухудшение общего ледяного класса (поэта квартиры).

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

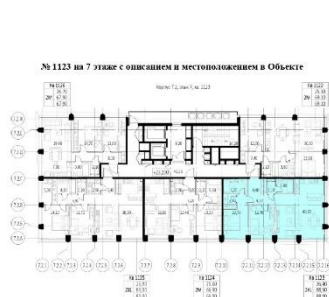
11

12



8

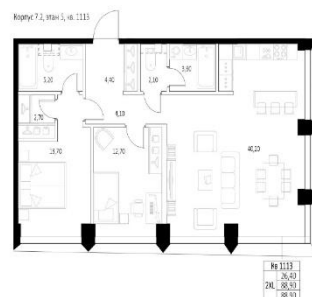
9



План квартиры:

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

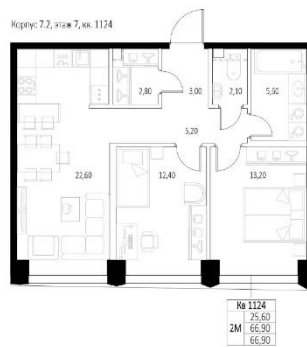
Детальный План квартиры*



10

11





13

15



Документы Оценщика

ИЮ
Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ОГРН 10477000240813 | ИНН 7707078308 | 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
83 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

ИТЕGOVA Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGAS) **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. полностью или частично совпадающая с организацией)
о том, что Амбаров Александр Юрьевич
(Ф.И.О. полностью)
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 909726
Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет
Квалификационный аттестат:
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;
2. №031084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026
Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

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

021824 - KA1





РОСГОССТРАХ

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«07» ноября 2024г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. на основании Заявления Страхователя от «07» ноября 2024г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (эскизные) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования»)) на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 770767683, КПП: 997950091 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счет: 3010181070000000187, БИК: 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОМ-Консалт», ИНН: 7725779683 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 Расч. счет: 40702810300000002430 в АО «Банк Финсервис» г. Москва Корр. счет: 301018105455000070, БИК: 044525079
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность, величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «13» декабря 2024г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2025г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, срок уплаты до «13» декабря 2024г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г., преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»
М.П. (Морозов А.А.)СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»
М.П. (Скороженко М.С.)

29154405

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/7765003/25

Дата направления Полиса-офферы Страхователю «07» мая 2025 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, восток г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, пом. 215
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810500160000472 в АО «Альфа-Банк»
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525093
Личный СЧ №2239 от «18» сентября 2024 г.

Страхователь

Алифбер Александр Юрьевич
Дата рождения 08.10.1987
ИНН: 784802165283
Паспорт серия, номер.Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оффере и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphast.ru/upload/iblock/3d/3d48bc19ff1c1c5d6b9c25d9d56a6af.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-офферы на электронную почту Страхователя, указанного в настоящем Полисе-оффере, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается инициалом Страхователя Полиса-офферы. При этом инициалом настоящего Полиса-офферы (согласие на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оффере. При нарушении страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществление выплат (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Офертой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оффер, Правил страхования;
- соглашается с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условием страхования по Полису-оффере.

Период страхования с «29» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для выплаты настоящей Полиса-офферы, по «28» мая 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страхователя Полиса-офферы.

Страховая премия 4 000,00 (Четыре тысячи и 00100) рублей

Страховая премия подлежит оплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» мая 2025 г.

Франшиза Не установлена.

Страховой случай В соответствии с Условием страхования по Полису-оффере

Территория страхования Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию

Алифбер Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация:
«0999» – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Тел2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, восток г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, пом. 215

Правила страхования оценщиков

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
134 (сто тридцать четыре) листа

Печать/подпись





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

Подписи отправителя:		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ОМ-КОНСАЛТ"		028C5F0001E9B2E9AB4DDA34C0 ABE48775	29.08.2025 12:08 GMT+03:00
	СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР			
		Не требуется для подписания	с 26.05.2025 18:23 по 26.08.2026 18:23 GMT+03:00	Подпись соответствует файлу документа