



ОТЧЕТ № 550/25

**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: «30» апреля 2025 г.

г. Москва 2025 г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 550/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 14 от «28» апреля 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 № 550/25 и Приложений, составленных «30» апреля 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 30.04.2025 19:07 GMT+03:00
48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be
Страница 3 из 131



Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«30» апреля 2025 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «30» апреля 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 «28» апреля 2025 г.- «30» апреля 2025 г.
Дата составления Отчета	«30» апреля 2025 г.
Порядковый номер Отчета	№ 550/25 (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-СРП7-03/24							
№ 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	29 930 207
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	41 651 760
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644



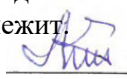
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
	Итого:	3303,1					1 484 674 721

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ 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	42 312 311
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 312 311
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 312 311
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
	Итого:	467,4					225 293 580

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	16 672 644
	Итого:						1 726 640 945

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 726 640 945 (один миллиард семьсот двадцать шесть миллионов шестьсот сорок тысяч девятьсот сорок пять) 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**

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



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	12
1.4. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, НО ОТРАЖАЮТ ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ФАКТОВ, ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗ ИМЕЮЩЕЙСЯ У ОЦЕНЩИКА ИНФОРМАЦИИ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ).....	12
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. N 200, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	12
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
1.9. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	21
1.11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
1.12. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	22
1.13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	25
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	28
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	32
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.	32
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	36
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	41
3.5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	53
5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	53
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	53
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	54
5.4 Выводы.....	54
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	56
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	58
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	90
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	91
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	96
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	97
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	97
Приложения.....	97



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

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

	33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:		3303,1			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПИ7-04/24					
	1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	Итого:		467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПИ7-04/24					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	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					
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве					
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»					
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав					

Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 9 из 131



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 - «30» апреля 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«30» апреля 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «28» апреля 2025 г. - «30» апреля 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «30» апреля 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»	

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).

Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 12 из 131

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 / 774301001
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/776/50044/24 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2024 г. Период действия с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г. Страховая сумма - 5 млн руб. 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 Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00 48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be Страница 13 из 131

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	№ 550/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 14 от «28» апреля 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	«30» апреля 2025 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «30» апреля 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 «28» апреля 2025 г.- «30» апреля 2025 г.
Дата составления отчета	«30» апреля 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)

Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 14 из 131

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)

Передано через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 15 из 131

	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	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207

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	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	19 201 253	Не использовался	Не использовался	19 201 253
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
38	161	36	15	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
39	174	36	16	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
40	187	36	17	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
41	200	36	18	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
42	213	36	19	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
43	233	36	21	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
44	246	36	22	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
45	272	36	24	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
46	285	36	25	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
47	298	36	26	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
48	311	36	27	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516

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	19 201 253	Не использовался	Не использовался	19 201 253
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	19 201 253	Не использовался	Не использовался	19 201 253
Итого:		3303,1			1 484 674 721			1 484 674 721

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	42 312 311	Не использовался	Не использовался	42 312 311
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	32 785 549	Не использовался	Не использовался	32 785 549
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	42 312 311	Не использовался	Не использовался	42 312 311
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	32 785 549	Не использовался	Не использовался	32 785 549
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	42 312 311	Не использовался	Не использовался	42 312 311
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	32 785 549	Не использовался	Не использовался	32 785 549
Итого:		467,4			225 293 580			225 293 580

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	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
Итого:					1 726 640 945			1 726 640 945

Таблица 1.8

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	29 930 207
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342

Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 18 из 131

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	29 930 207
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644

Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 19 из 131



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	16 672 644
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
	Итого:	3303,1					1 484 674 721

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ 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	42 312 311
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 312 311
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 312 311
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
	Итого:	467,4					225 293 580

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	16 672 644
	Итого:						1 726 640 945

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 726 640 945 (один миллиард семьсот двадцать шесть миллионов шестьсот сорок тысяч девятьсот сорок пять) 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:

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.9

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

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

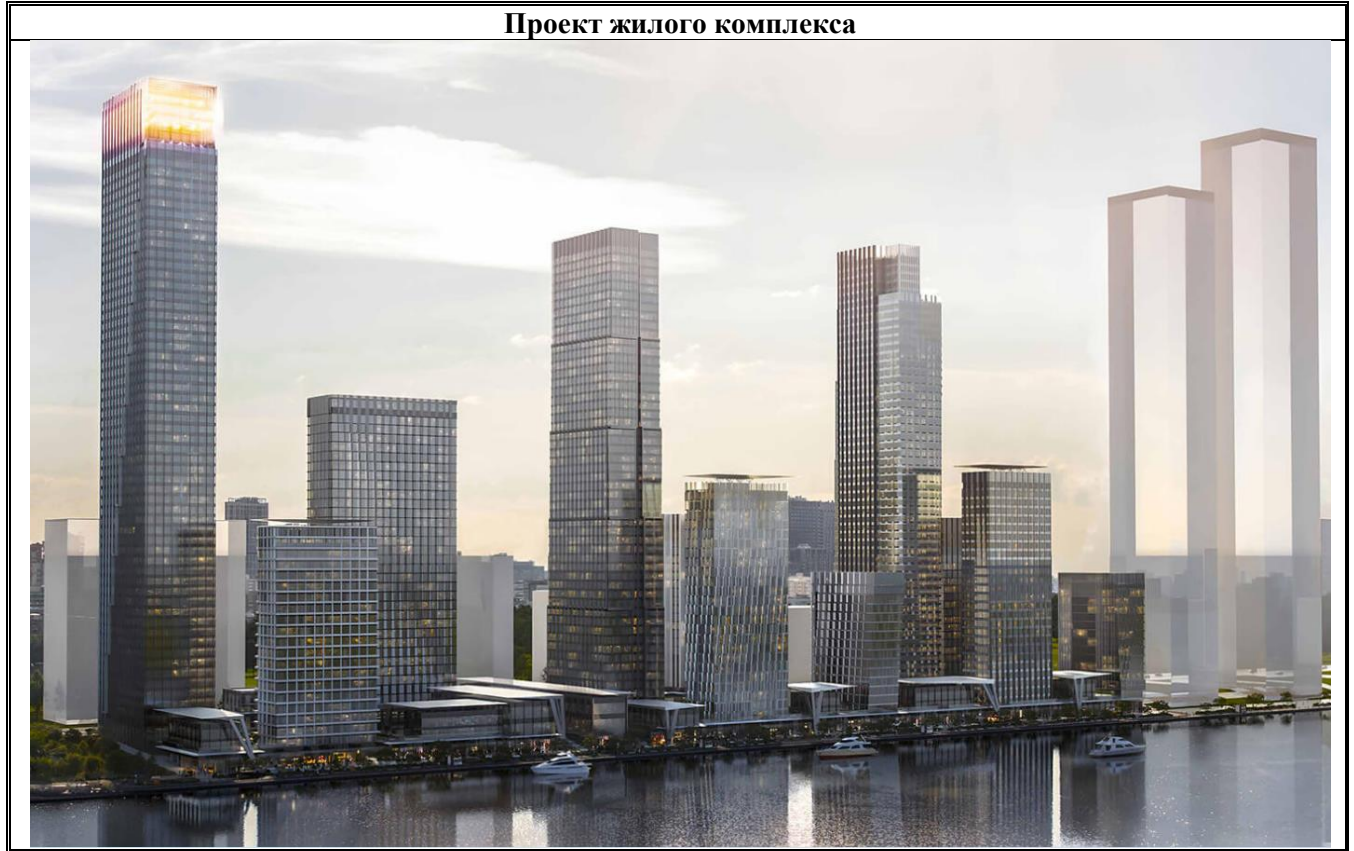


Фото строительной площадки





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 № ДДУ0002-СПП7-04/24					

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

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

Право общей долевой собственности

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

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

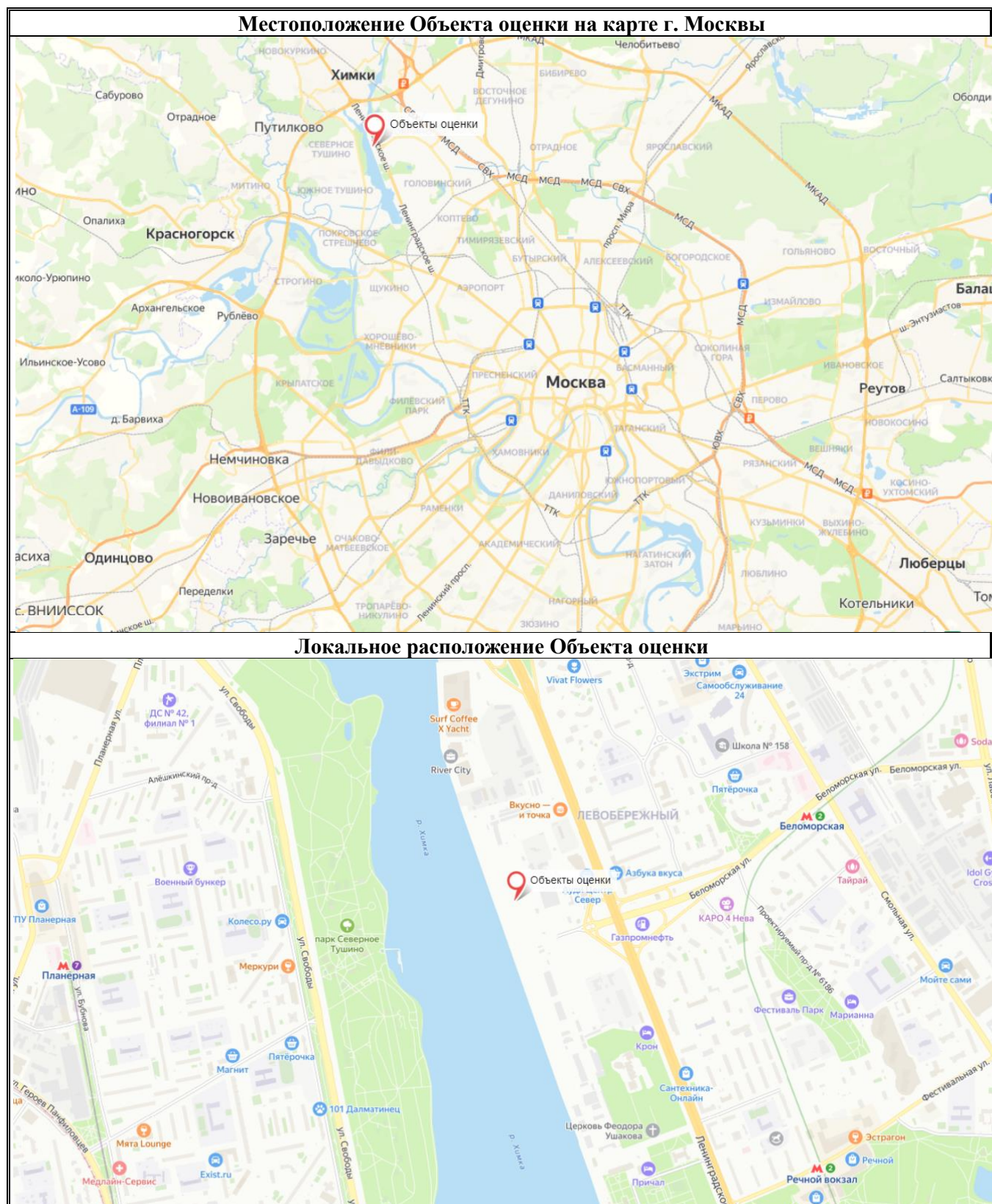
Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие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

Таблица 2.2 Балансовая стоимость

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



2.3. Схема расположения Объекта оценки



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

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. Февраль 2025 г¹.

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 года рост ВВП составил +0,8% г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном календарным фактором (в феврале 2025 года было на 1 день меньше, чем в феврале 2024 года).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

3. Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2025 года».

4. Рост объёма строительных работ в феврале 2025 года ускорился до +11,9% г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале 2025 года увеличился на +1,4% г/г после роста на +2,1% г/г в январе.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного транспорта) в феврале составила -1,3% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста (+8,6% г/г после +4,7% г/г).

¹ https://economy.gov.ru/material/file/144fb9bad70754fef39e6eb687d0bc6e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2025_goda.pdf



7. Динамика потребительской активности в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +2,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +2,2% г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе.

Платные услуги населению в феврале выросли на +1,7% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. Рост оборота общественного питания в феврале составил +8,6% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: на 1 апреля 85,5 руб. за \$, что на 0,7% крепче среднего уровня по марту (86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$).

9. На рынке труда в феврале безработица сохранилась на уровне января 2025 года – 2,4% рабочей силы. Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +17,1% г/г и составила 88 981 рубль, реальная – выросла на +6,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	1,9	0,8	3,0	4,1	3,8	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	9,8	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,0	-5,9	2,2	6,8	4,4	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	3,7	2,4	5,0	6,4	5,2	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,8	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,3	1,7	2,9	3,3	2,7	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	8,6	9,4	9,0	10,0	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,9	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	-1,3	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	10,0	10,1 /10,2 ¹	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	9,7	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	11,4	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,9	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – февраль 25	февраль 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей			88 981	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	8,6	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,3	4,1	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,4	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,6	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,3	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,4	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе (SA)	2,4	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

1 В феврале 2025 г. / по состоянию на 31 марта 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – февраль 25	февраль 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-28,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения.



- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

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

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

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

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

1. Транспортная доступность

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

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://statirelt.ru/> данные на 01.04.2025 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 01.04.2025 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 01.04.2025 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 01.04.2025 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 01.04.2025 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://statirelt.ru/> данные на 01.04.2025 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://statirelt.ru/> данные на 01.04.2025 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://statirelt.ru/> данные на 01.04.2025 г.

Передач через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 39 из 131



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 01.04.2025 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 01.04.2025 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 01.04.2025 г.



3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика				
Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	950	+3%	2 110	+2%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	2 915	+6%	1 477	+5%
Средняя площадь, м²	182	+2%	117	-2%
Средняя стоимость, млн руб.	532	+8%	172	+2%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	100	+88%	380	+39%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	2 754	+21%	1 225	+23%
Средняя площадь, м²	147	-7%	108	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	406	+13%	133	+19%

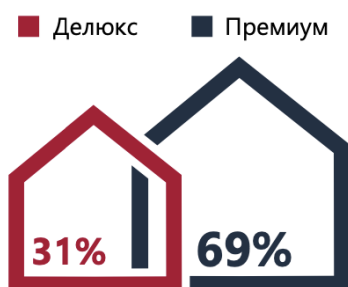
* I кв. 2025 г. / IV кв. 2024 г.
** I кв. 2025 г. / I кв. 2024 г.
*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться
Источник: NF GROUP Research, 2025



На конец I кв. 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось 3,1 тыс. квартир и апартаментов (+2% за квартал и +28% за год). Несмотря на отсутствие старта продаж новых проектов в январе–марте, объем предложения по-прежнему сохраняется на рекордном уровне за счет вывода на рынок новых пулов лотов в элитных новостройках. В условиях сокращения земельных участков, доступных для строительства жилья, и насыщения объема предложения масштабными проектами в прошлые периоды большинство застройщиков сейчас сосредоточено на реализации уже вышедших на рынок проектов.

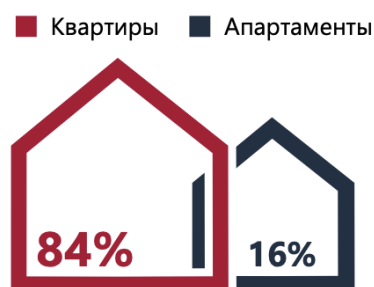
Более того, учитывая современные запросы покупателей, сегмент активно пополняется уникальными лотами в рамках реализуемых ЖК – на конец марта в структуре предложения было представлено более 200 эксклюзивных лотов, что более чем на 50% превышает уровень начала 2024 г. В 2025 г. ожидается ввод в эксплуатацию 15 новостроек и 1 очереди уже частично сданного ЖК. Большая часть из них располагается в ЦАО, всего 2 ЖК – в ЗАО (Victory Park Residences в Дорогомилово и 3-я очередь ЖК «Вишневы сад» в Раменках) и 1 ЖК в ЮВАО – Opus в Даниловском районе. По состоянию на конец марта 2025 г. лидером как по общей площади в м², так и по количеству новостроек в ЦАО стал район Замоскворечье. Здесь сосредоточено более 90 тыс. м² в 4 ЖК – это более половины всего объема в районах ЦАО. Среди наиболее крупных проектов – ЖК «Русские сезоны», ввод которого заявлен в конце этого года. На втором месте – локация Плющиха, где заявлено к вводу в 2025 г. более 40 тыс. м² в 3 элитных новостройках. Это 25% в совокупной структуре рассматриваемых локаций в ЦАО. Основной объем элитных квартир и апартаментов реализуется в ЖК «Саввинская 27», «Хамовники 12» и др. В других элитных локациях ЦАО заявлено к вводу в 2025 г. значительно меньше квадратных метров. В Тверском районе, кластерах Сретенка и Остоженка – Пречистенка ожидается ввод объектов «Ильинка 3/8», Forum и Annabel's соответственно. Кроме того, в районе Якиманка в I кв. 2025 г. был введен в эксплуатацию ЖК «Лаврушинский».

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м ²	1,5%	8,7%	8,4%	0,1%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	1,5%	8,4%	11,4%	3,8%	0,9%
150–200 м ²	0,1%	0,1%	1,8%	5,6%	9,6%	9,6%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	1,8%	9,3%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,7%	15,6%

Источник: NF GROUP Research, 2025



Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	5,3%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	1,1%	23,2%	12,8%	1,6%	0,3%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,1%	9,4%	15,6%	4,7%	2,5%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,5%	2,8%	3,8%	6,0%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	7,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

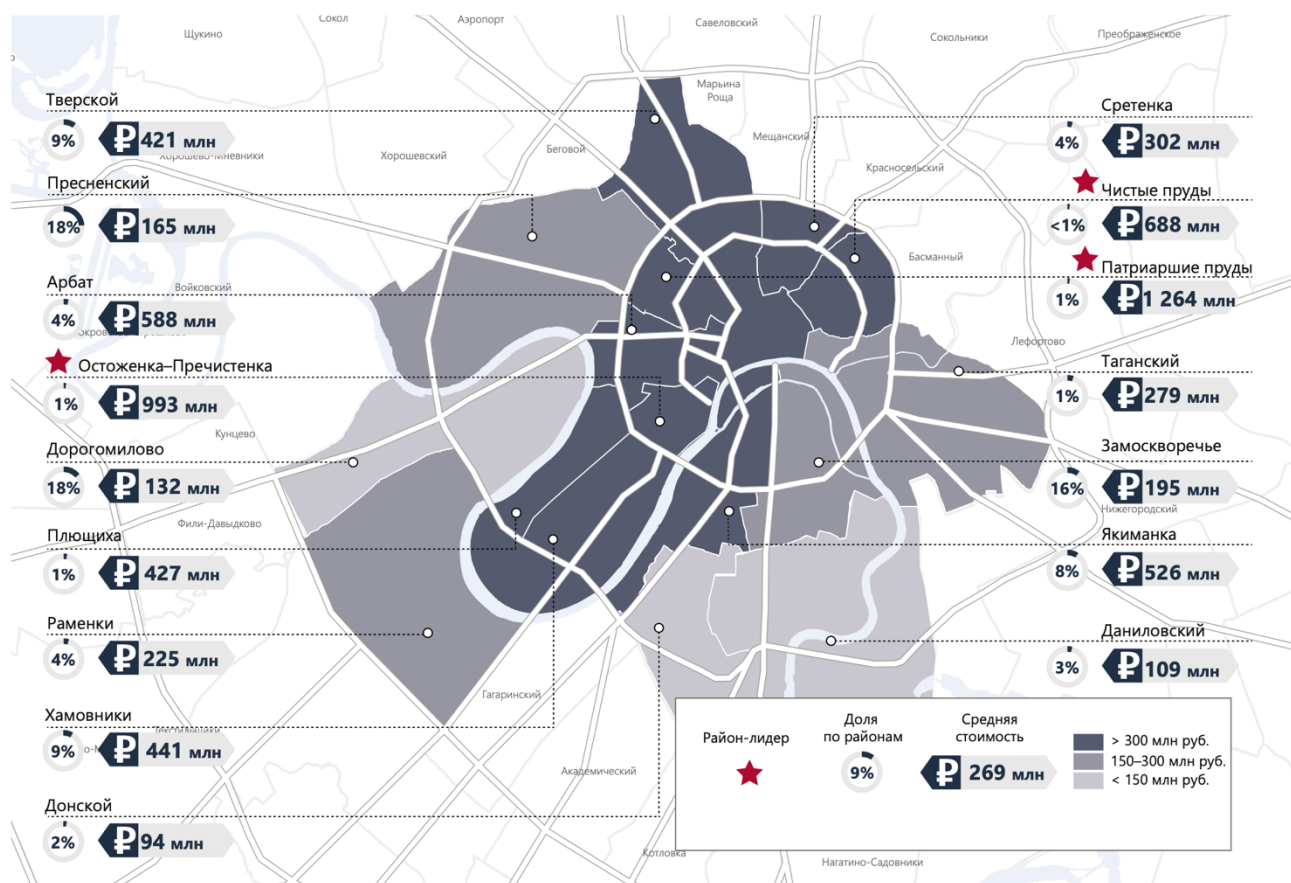
Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Премиум



Источник: NF GROUP Research, 2025



Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

С начала 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы сохранился высокий уровень покупательской активности, практически сопоставимый с концом 2024 года. Подобный темп реализации новостроек связан с несколькими факторами: ограниченные возможности для инвестиций в зарубежные активы, рост числа состоятельных покупателей, в том числе из регионов, широкая линейка предложения и активное использование программ рассрочек. Дополнительным стимулом стал традиционный для начала года период выплаты годовых бонусов и дивидендов, когда многие инвесторы стремятся разместить средства в максимально надежных активах. Элитная недвижимость, как и прежде, рассматривается как эффективный инструмент сохранения капитала.

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	2,0%	21,5%	10,2%	1,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	8,2%	12,3%	6,1%	2,0%	0,0%
150–200 м²	0,0%	1,0%	14,3%	1,0%	4,1%	2,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	2,0%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	8,2%

Источник: NF GROUP Research, 2025

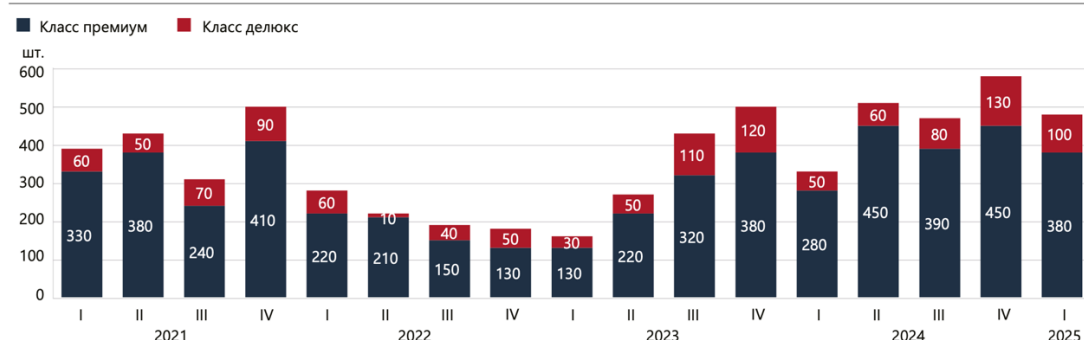


Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	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	13,2%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	1,0%	29,4%	6,8%	0,3%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	2,3%	12,7%	8,8%	4,2%	1,0%
150–200 м²	0,0%	0,0%	1,0%	5,5%	2,3%	4,2%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,3%	4,7%

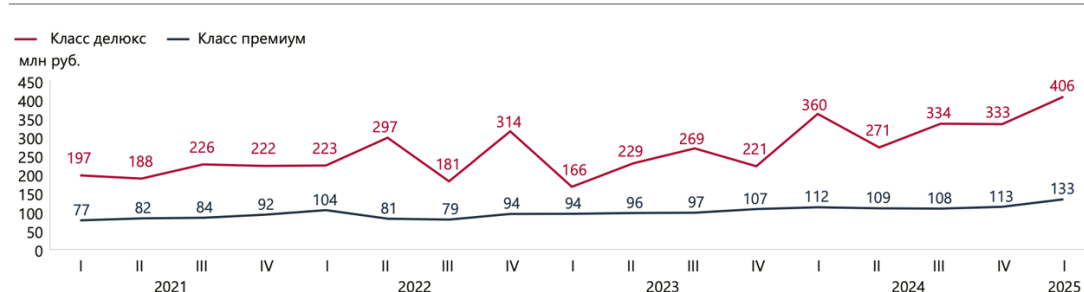
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2025

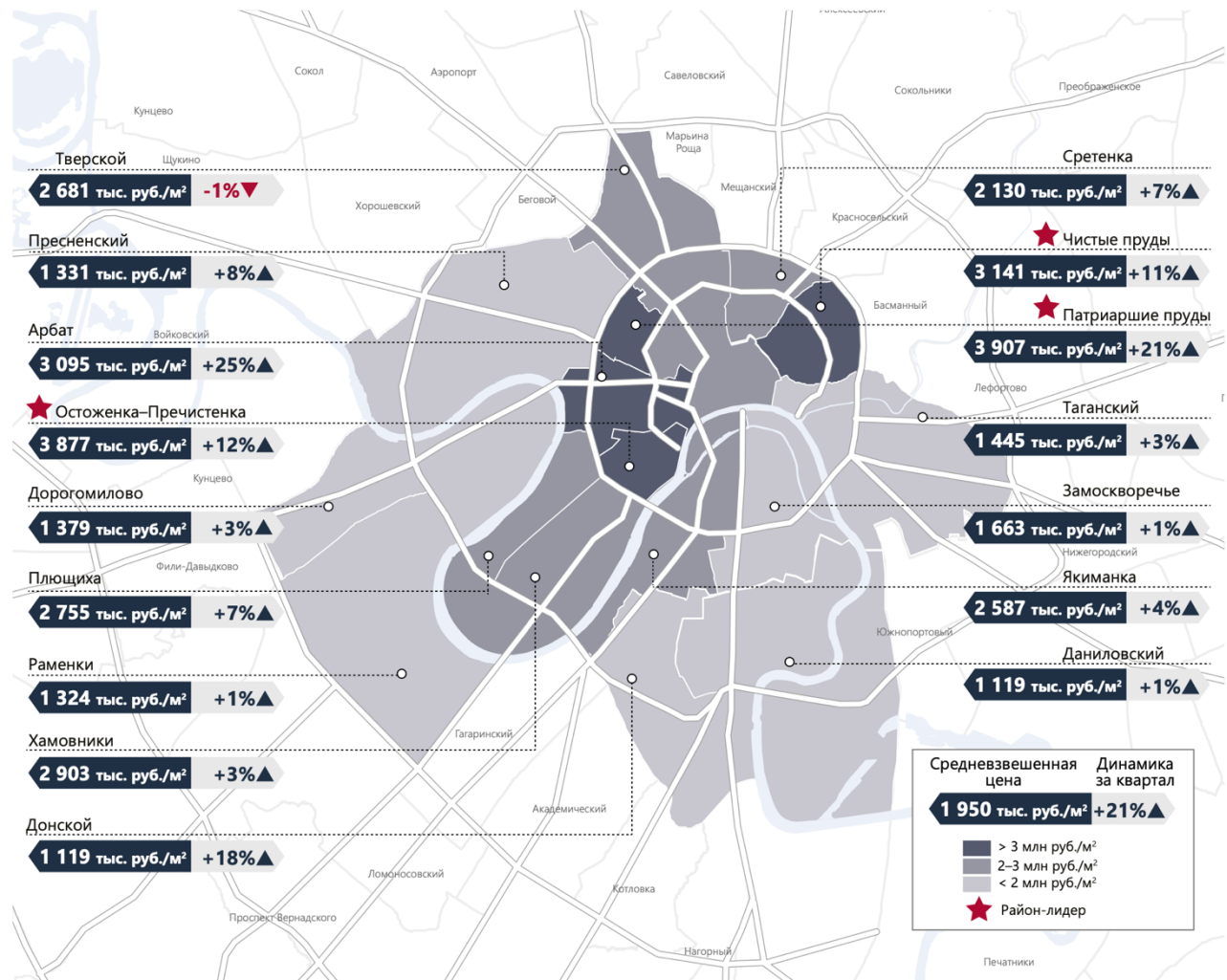
Таким образом, даже несмотря на некоторую корректировку спроса, характерную для начала года, за январь–март 2025 г. было реализовано около 480 квартир и апартаментов, что на 47% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Более того, суммарная стоимость проданных лотов выросла почти в два раза за год и достигла более 90 млрд руб.

На фоне высокой покупательской активности, наблюдаемой в сегменте новостроек уже более года, средневзвешенная цена предложения продолжает уверенно расти и впервые преодолела отметку в 2 млн рублей за м². Так, на конец марта 2025 г. цена 1 м² достигла 2 074 тыс. руб., обновив исторический максимум (+6% за квартал и +30% за год). При этом в премиум-классе показатель составил 1 477 тыс. руб. (+5% за квартал и +34% за год), а в делюкс-классе – 2 915 тыс. руб. (+6% за квартал и +22% за год). Сейчас во всех элитных районах столицы средневзвешенная цена 1 м² уже превысила 1 млн руб., в том числе в 4 локациях – уже более 3 млн руб. При этом если ранее самое дорогое предложение было сконцентрировано в кластере Остоженка – Пречистенка, то с выводом проекта делюкс-класса «Левенсон» в открытые продажи Патриаршие пруды стали новым лидером по ценам – 3 907 тыс. руб./м² (+21% за квартал

и +69% за год). Стоит отметить, что предложение в районе ограничено, и помимо «Левенсона» на Патриарших прудах реализуются последние лоты проекта The Patricks. Здесь также фиксируется самый большой средний бюджет предложения, который по итогам марта превысил 1 млрд руб. – это исторически рекордный уровень показателя среди всех районов.



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

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).

Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 46 из 131

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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845	28,80	15 710 400	545 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,80	16 012 800	556 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad33fd-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,40	15 905 400	541 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,40	16 102 380	547 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	44,40	20 868 000	470 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 484 260	469 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 192 070	463 300	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 388 460	467 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336c0a5b61

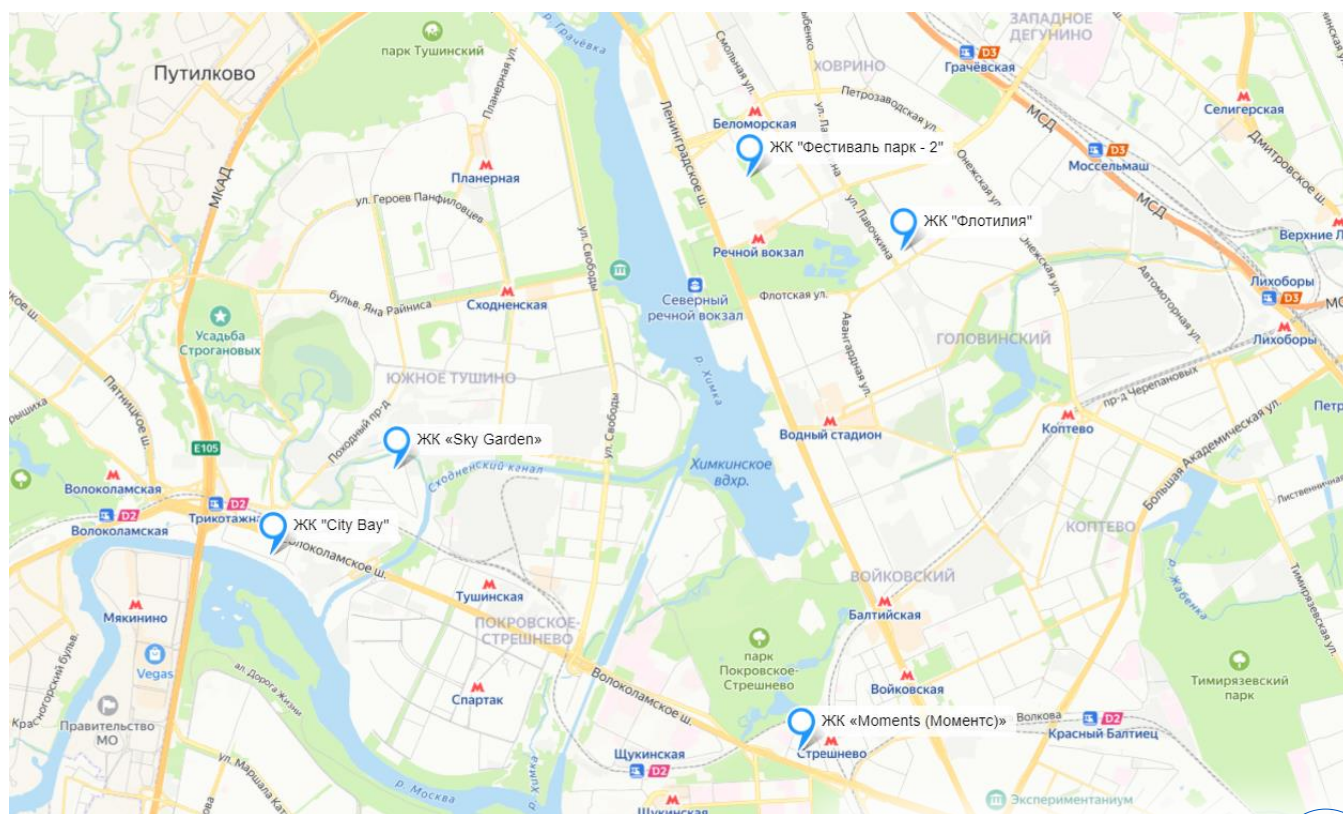
Страница 47 из 131

				severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 639 520	457 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 445 120	454 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 043 360	448 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 244 240	451 300	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,10	33 032 564	478 040	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,10	35 475 940	513 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	71,40	37 749 180	528 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	71,40	39 220 020	549 300	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



	92,30	42 642 600	462 000	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/3-3?chooseHouseNumber=s-everniyp-ort&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	41 569 500	449 400	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/3-2?chooseHouseNumber=s-everniyp-ort&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	42 984 750	464 700	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/3-2?chooseHouseNumber=s-everniyp-ort&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	96,40	44 450 040	461 100	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/3-4?chooseHouseNumber=s-everniyp-ort&premiseUuid=50848135-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Минимум			448 200	
Среднее значение			488 912	
Максимум			556 000	

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки



Передан через Диадок 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 49 из 131

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 11,1 млн до 53,09 млн ₽	от 329 652 до 565 409 ₽/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 13,05 млн до 64,2 млн ₽	от 333 792 до 616 430 ₽/м²	https://zhk-moments-i.cian.ru/
	ЖК «Sky Garden (Скай Гарден)»	от 13,2 млн до 41,18 млн ₽	от 292 698 до 480 400 ₽/м²	https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/
	ЖК «City Bay (Сити Бэй)»	от 9,2 млн до 48,84 млн ₽	от 274 618 до 599 538 ₽/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 определён согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.04.2024 г.

Таблица 3.5

№	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	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	9	6	5	6	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	11	7	6	7	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4		2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6		3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

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 2 месяцев.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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



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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

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

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



6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;



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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	64,80	64,80	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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 857	432 780	435 608
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		431 271			
Рыночная стоимость, руб.		29 930 207			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 900	432 823	435 652
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		431 315			
Рыночная стоимость, руб.		29 890 130			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	42,00	40,60	42,00
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-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/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		16 293 480	21 529 200	21 083 580	21 806 400
Цена, руб. кв.м		554 200	512 600	519 300	519 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		526 490	486 970	493 335	493 240
Корректировка на площадь		0,23%	4,24%	3,85%	4,24%
Скорректированная цена за кв.м		527 701	507 618	512 328	514 153
Абсолютная корректировка		5,23%	9,24%	8,85%	9,24%
Коэффициент соответствия		19,12045889	10,82251082	11,29943503	10,82251082
Вес аналога		36,72%	20,79%	21,70%	20,79%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		517 373			
Рыночная стоимость, руб.		14 900 342			
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.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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 857	432 780	435 608
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		431 271			
Рыночная стоимость, руб.		29 930 207			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
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.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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600



Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 900	432 823	435 652
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		431 315			
Рыночная стоимость, руб.		29 890 130			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 857	432 780	435 608
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		431 271			
Рыночная стоимость, руб.		29 930 207			
Объект оценки №9	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735



Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 900	432 823	435 652
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		431 315			
Рыночная стоимость, руб.		29 890 130			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	42,00	40,60	42,00
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-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/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		16 293 480	21 529 200	21 083 580	21 806 400
Цена, руб. кв.м		554 200	512 600	519 300	519 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		526 490	486 970	493 335	493 240
Корректировка на площадь		0,23%	4,24%	3,85%	4,24%
Скорректированная цена за кв.м		527 701	507 618	512 328	514 153
Абсолютная корректировка		5,23%	9,24%	8,85%	9,24%
Коэффициент соответствия		19,12045889	10,82251082	11,29943503	10,82251082
Вес аналога		36,72%	20,79%	21,70%	20,79%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		517 373			



Рыночная стоимость, руб.		14 900 342			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 857	432 780	435 608
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		431 271			
Рыночная стоимость, руб.		29 930 207			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
Объект оценки №14	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		er=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	er=severniyport&premiseUid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	42,00	40,60	42,00
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		16 293 480	21 529 200	21 083 580	21 806 400
Цена, руб. кв.м		554 200	512 600	519 300	519 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		526 490	486 970	493 335	493 240
Корректировка на площадь		0,23%	4,24%	3,85%	4,24%
Скорректированная цена за кв.м		527 701	507 618	512 328	514 153
Абсолютная корректировка		5,23%	9,24%	8,85%	9,24%
Коэффициент соответствия		19,12045889	10,82251082	11,29943503	10,82251082
Вес аналога		36,72%	20,79%	21,70%	20,79%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		517 373			
Рыночная стоимость, руб.		14 900 342			
Объект оценки №16	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735



Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 857	432 780	435 608
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		431 271			
Рыночная стоимость, руб.		29 930 207			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 900	432 823	435 652
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		431 315			
Рыночная стоимость, руб.		29 890 130			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 857	432 780	435 608
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		431 271			
Рыночная стоимость, руб.		29 930 207			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 900	432 823	435 652
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		431 315			
Рыночная стоимость, руб.		29 890 130			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	42,00	40,60	42,00



Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-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/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		16 293 480	21 529 200	21 083 580	21 806 400
Цена, руб. кв.м		554 200	512 600	519 300	519 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		526 490	486 970	493 335	493 240
Корректировка на площадь		0,23%	4,24%	3,85%	4,24%
Скорректированная цена за кв.м		527 701	507 618	512 328	514 153
Абсолютная корректировка		5,23%	9,24%	8,85%	9,24%
Коэффициент соответствия		19,12045889	10,82251082	11,29943503	10,82251082
Вес аналога		36,72%	20,79%	21,70%	20,79%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		517 373			
Рыночная стоимость, руб.		14 900 342			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 857	432 780	435 608
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		431 271			
Рыночная стоимость, руб.		29 930 207			
Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990



Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
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.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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 900	432 823	435 652
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		431 315			
Рыночная стоимость, руб.		29 890 130			
Объект оценки №25	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-2?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.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735



Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
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/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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 900	432 823	435 652
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		431 315			
Рыночная стоимость, руб.		29 890 130			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	42,00	40,60	42,00
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-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/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		16 293 480	21 529 200	21 083 580	21 806 400
Цена, руб. кв.м		554 200	512 600	519 300	519 200
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		526 490	486 970	493 335	493 240
Корректировка на площадь		0,23%	4,24%	3,85%	4,24%
Скорректированная цена за кв.м		527 701	507 618	512 328	514 153
Абсолютная корректировка		5,23%	9,24%	8,85%	9,24%
Коэффициент соответствия		19,12045889	10,82251082	11,29943503	10,82251082
Вес аналога		36,72%	20,79%	21,70%	20,79%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		517 373			



Рыночная стоимость, руб.		14 900 342			
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.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 857	432 780	435 608
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		431 271			
Рыночная стоимость, руб.		29 930 207			
Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-2?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.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 843	458 087	459 227	447 735
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,00%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	20
Вес аналога		24,98%	24,98%	24,98%	25,07%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		451 265			
Рыночная стоимость, руб.		41 651 760			
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.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



		er=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	er=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 334 960	29 542 320	29 743 200	29 937 600
Цена, руб. кв.м		452 700	455 900	459 000	462 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 105	436 050	438 900
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 900	432 823	435 652
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		431 315			
Рыночная стоимость, руб.		29 890 130			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		457 350	463 250	465 213	469 040
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		463 581			
Рыночная стоимость, руб.		16 549 842			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735



Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,48%
Скорректированная цена за кв.м		437 776	455 934	457 069	445 586
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,48%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,24817518
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		449 051			
Рыночная стоимость, руб.		43 288 516			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		457 350	463 250	465 213	469 040
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		463 581			
Рыночная стоимость, руб.		16 549 842			
Объект оценки №34	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,48%
Скорректированная цена за кв.м		437 776	455 934	457 069	445 586
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,48%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,24817518
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		449 051			
Рыночная стоимость, руб.		43 288 516			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		449 000	454 774	456 701	460 457
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		455 006			
Рыночная стоимость, руб.		19 201 253			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		457 350	463 250	465 213	469 040
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		463 581			
Рыночная стоимость, руб.		16 549 842			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		457 350	463 250	465 213	469 040
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		463 581			
Рыночная стоимость, руб.		16 549 842			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200



Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586



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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			



Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.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



		er=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	ber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100



Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		457 350	463 250	465 213	469 040
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		463 581			
Рыночная стоимость, руб.		16 549 842			
Объект оценки №50	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,48%
Скорректированная цена за кв.м		437 776	455 934	457 069	445 586
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,48%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,24817518
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%



Рыночная стоимость, руб. кв.м		449 051			
Рыночная стоимость, руб.		43 288 516			
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.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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		449 000	454 774	456 701	460 457
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		455 006			
Рыночная стоимость, руб.		19 201 253			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,48%
Скорректированная цена за кв.м		437 776	455 934	457 069	445 586
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,48%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,24817518
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		449 051			
Рыночная стоимость, руб.		43 288 516			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		457 350	463 250	465 213	469 040
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		463 581			
Рыночная стоимость, руб.		16 549 842			
Объект оценки №54	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,30
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/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		42 818 250	44 594 250	44 705 250	43 500 990
Цена, руб. кв.м		462 900	482 100	483 300	471 300
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		439 755	457 995	459 135	447 735
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,48%
Скорректированная цена за кв.м		437 776	455 934	457 069	445 586
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,48%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,24817518
Вес аналога		25,03%	25,03%	25,03%	24,90%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		449 051			
Рыночная стоимость, руб.		43 288 516			
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.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200



Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		449 000	454 774	456 701	460 457
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		455 006			
Рыночная стоимость, руб.		19 201 253			



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	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 656 317	37 259 019	35 475 940	33 032 564
Цена, руб. кв.м		541 405	521 835	513 400	478 040
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		514 335	495 743	487 730	454 138
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		502 094	483 944	474 415	441 740
Абсолютная корректировка		7,38%	7,38%	7,73%	7,73%
Коэффициент соответствия		13,5501355	13,5501355	12,93661061	12,93661061
Вес аналога		25,58%	25,58%	24,42%	24,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		475 954			
Рыночная стоимость, руб.		42 312 311			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 656 317	37 259 019	35 475 940	33 032 564
Цена, руб. кв.м		541 405	521 835	513 400	478 040
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		514 335	495 743	487 730	454 138
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		518 038	499 312	489 486	455 773
Абсолютная корректировка		5,72%	5,72%	5,36%	5,36%
Коэффициент соответствия		17,48251748	17,48251748	18,65671642	18,65671642
Вес аналога		24,19%	24,19%	25,81%	25,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		490 068			
Рыночная стоимость, руб.		32 785 549			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		ber=severniyport&premiseUid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	er=severniyport&premiseUid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 656 317	37 259 019	35 475 940	33 032 564
Цена, руб. кв.м		541 405	521 835	513 400	478 040
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		514 335	495 743	487 730	454 138
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		502 094	483 944	474 415	441 740
Абсолютная корректировка		7,38%	7,38%	7,73%	7,73%
Коэффициент соответствия		13,5501355	13,5501355	12,93661061	12,93661061
Вес аналога		25,58%	25,58%	24,42%	24,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		475 954			
Рыночная стоимость, руб.		42 312 311			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 656 317	37 259 019	35 475 940	33 032 564
Цена, руб. кв.м		541 405	521 835	513 400	478 040
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		514 335	495 743	487 730	454 138
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		518 038	499 312	489 486	455 773
Абсолютная корректировка		5,72%	5,72%	5,36%	5,36%
Коэффициент соответствия		17,48251748	17,48251748	18,65671642	18,65671642
Вес аналога		24,19%	24,19%	25,81%	25,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		490 068			
Рыночная стоимость, руб.		32 785 549			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 656 317	37 259 019	35 475 940	33 032 564
Цена, руб. кв.м		541 405	521 835	513 400	478 040
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		514 335	495 743	487 730	454 138



Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		502 094	483 944	474 415	441 740
Абсолютная корректировка		7,38%	7,38%	7,73%	7,73%
Коэффициент соответствия		13,5501355	13,5501355	12,93661061	12,93661061
Вес аналога		25,58%	25,58%	24,42%	24,42%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		475 954			
Рыночная стоимость, руб.		42 312 311			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	66,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		38 656 317	37 259 019	35 475 940	33 032 564
Цена, руб. кв.м		541 405	521 835	513 400	478 040
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		514 335	495 743	487 730	454 138
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		518 038	499 312	489 486	455 773
Абсолютная корректировка		5,72%	5,72%	5,36%	5,36%
Коэффициент соответствия		17,48251748	17,48251748	18,65671642	18,65671642
Вес аналога		24,19%	24,19%	25,81%	25,81%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		490 068			
Рыночная стоимость, руб.		32 785 549			



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

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,40	47,90	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-8?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniiport/1-12?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 868 000	22 613 590	22 709 390	22 896 200
Цена, руб. кв.м		470 000	472 100	474 100	478 000
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		446 500	448 495	450 395	454 100
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		456 903	462 802	464 763	468 586
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		463 129			
Рыночная стоимость, руб.		16 672 644			



Обоснование корректировок**Скидка на торг**

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

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

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2025 г.

№	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.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Примечание:

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

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

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

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

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

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 01.04.2025 г.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2025 года

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

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:

$$C = b \cdot S_n$$

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:

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

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	29 930 207
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	29 930 207
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	16 549 842
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
	Итого:	3303,1					1 484 674 721

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ 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	42 312 311
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 312 311
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 312 311
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
	Итого:	467,4					225 293 580

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	16 672 644
	Итого:						1 726 640 945

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:

1 726 640 945 (один миллиард семьсот двадцать шесть миллионов шестьсот сорок тысяч девятьсот сорок пять) рублей (НДС не облагается)



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760



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	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	14 900 342	Не использовался	Не использовался	14 900 342
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	29 930 207	Не использовался	Не использовался	29 930 207
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	41 651 760	Не использовался	Не использовался	41 651 760
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	29 890 130	Не использовался	Не использовался	29 890 130
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	19 201 253	Не использовался	Не использовался	19 201 253
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
38	161	36	15	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
39	174	36	16	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
40	187	36	17	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
41	200	36	18	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
42	213	36	19	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
43	233	36	21	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
44	246	36	22	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
45	272	36	24	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
46	285	36	25	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
47	298	36	26	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
48	311	36	27	Корпус 7.3	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	19 201 253	Не использовался	Не использовался	19 201 253
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	16 549 842	Не использовался	Не использовался	16 549 842
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	43 288 516	Не использовался	Не использовался	43 288 516
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	19 201 253	Не использовался	Не использовался	19 201 253
Итого:		3303,1			1 484 674 721			1 484 674 721



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	42 312 311	Не использовался	Не использовался	42 312 311
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	32 785 549	Не использовался	Не использовался	32 785 549
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	42 312 311	Не использовался	Не использовался	42 312 311
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	32 785 549	Не использовался	Не использовался	32 785 549
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	42 312 311	Не использовался	Не использовался	42 312 311
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	32 785 549	Не использовался	Не использовался	32 785 549
Итого:		467,4			225 293 580			225 293 580

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	16 672 644	Не использовался	Не использовался	16 672 644
Итого:					1 726 640 945			1 726 640 945

Таблица 7.2

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-03/24							
№ 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	29 930 207
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СПП7-03/24							
№ 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	29 930 207
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	14 900 342
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 930 207
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	41 651 760
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 890 130
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 672 644
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842



Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	43 288 516
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 549 842
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 288 516
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 201 253
	Итого:	3303,1					1 484 674 721

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24							
№ 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	42 312 311
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 312 311
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 312 311
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	32 785 549
	Итого:	467,4					225 293 580

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	16 672 644
	Итого:						1 726 640 945

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 726 640 945 (один миллиард семьсот двадцать шесть миллионов шестьсот сорок тысяч девятьсот сорок пять) 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»:



М.С. Сидоренко



9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - 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 30.04.2025 19:07 GMT+03:00

48f5da8d-7543-4ed6-bbf9-5b336cb0a5be

Страница 97 из 131



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.

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

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

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

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ №1



Использованные аналоги

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 445-95-64

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

2 спальни, тип 2-3

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

29 937 600 Р
Ипотека от 25 244 Р/мес.

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

Планировка | Расположение в комплексе

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	«ры в проекте «Северный Порт» Дискон % на весь срок кредита «Семейная ипо проект» «Северный Порт» Беспроцентн	30 144 960 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	«ры в проекте «Северный Порт» Дискон % на весь срок кредита «Семейная ипо проект» «Северный Порт» Беспроцентн	29 937 600 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	«ры в проекте «Северный Порт» Дискон % на весь срок кредита «Семейная ипо проект» «Северный Порт» Беспроцентн	29 743 200 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	«ры в проекте «Северный Порт» Дискон % на весь срок кредита «Семейная ипо проект» «Северный Порт» Беспроцентн	29 542 320 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	«ры в проекте «Северный Порт» Дискон % на весь срок кредита «Семейная ипо проект» «Северный Порт» Беспроцентн	29 334 960 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (812) 445-95-64

1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-2

92.5 **M**
Площадь, м² | Уровень комфорта

44 705 250 Р
Ипотека от 37 696 Р/мес.

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

Планировка | Расположение в комплексе

Ваш город Санкт-Петербург?

Да | Сменить город

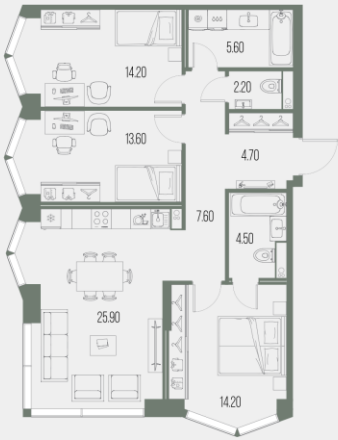
Мастер-спальня

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Цена
№ 997	27 этаж	Корпус 71	92.5 м²	«ые квартиры в проекте «Северный Порт» » от 5,9% на весь срок кредита «Семей ронка в проекте «Северный Порт» Бесп	45 241 750 Р
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	«ые квартиры в проекте «Северный Порт» » от 5,9% на весь срок кредита «Семей ронка в проекте «Северный Порт» Бесп	44 816 250 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	«ые квартиры в проекте «Северный Порт» » от 5,9% на весь срок кредита «Семей ронка в проекте «Северный Порт» Бесп	44 705 250 Р
№ 913	21 этаж	Корпус 71	92.5 м²	«ые квартиры в проекте «Северный Порт» » от 5,9% на весь срок кредита «Семей ронка в проекте «Северный Порт» Бесп	44 594 250 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	«ые квартиры в проекте «Северный Порт» » от 5,9% на весь срок кредита «Семей ронка в проекте «Северный Порт» Бесп	42 818 250 Р



flats.legenda-dom.ru/projects/severnypor/3-2?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=...

13 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа



Планировка Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

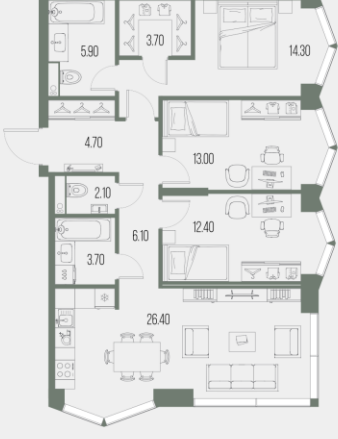
92.5 М
Площадь, м² Уровень комфорта
45 352 750 Р
Ипотека от 38 242 Р/мес.

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

№ 997 27 этаж Корпус 71 92.5 м²	аные квартиры в проекте «Северный Порт» от 5,9% на весь срок кредита! «Семейная ипотека» в проекте «Северный Порт» - Беспроцентная рассрочка в проекте	45 241 750 Р
№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м²	аные квартиры в проекте «Северный Порт» от 5,9% на весь срок кредита! «Семейная ипотека» в проекте «Северный Порт» - Беспроцентная рассрочка в проекте	44 816 250 Р
№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м²	аные квартиры в проекте «Северный Порт» от 5,9% на весь срок кредита! «Семейная ипотека» в проекте «Северный Порт» - Беспроцентная рассрочка в проекте	44 705 250 Р
№ 913 21 этаж Корпус 71 92.5 м²	аные квартиры в проекте «Северный Порт» от 5,9% на весь срок кредита! «Семейная ипотека» в проекте «Северный Порт» - Беспроцентная рассрочка в проекте	44 594 250 Р
№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м²	аные квартиры в проекте «Северный Порт» от 5,9% на весь срок кредита! «Семейная ипотека» в проекте «Северный Порт» - Беспроцентная рассрочка в проекте	42 818 250 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severnypor/3-3?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=...

12 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа



Планировка Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-3

Мастер-спальня

92.3 М
Площадь, м² Уровень комфорта
43 500 990 Р
Ипотека от 36 681 Р/мес.

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

№ 1019 29 этаж Корпус 71 92.3 м²	Дисконт до 5% на избранные квартиры! «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок кредита! Беспроцентная рассрочка в проекте	45 559 280 Р Бронь
№ 670 4 этаж Корпус 71 92.3 м²	Дисконт до 5% на избранные квартиры! «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок кредита! Беспроцентная рассрочка в проекте	43 500 990 Р



flats.legenda-dom.ru/projects/severnypor/0-3?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUId=...

Санкт-Петербург

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-95-64

3 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Студия, тип 0-3

Мастер-спальня

29.4 16 293 480 Р
Площадь, м² Ипотека от 13 739 Р/мес.

№ 1030
30 этаж
Корпус 71
29.4 м²

16 293 480 Р

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

1 Порт - Дисконт до 5% на избранные квартиры
2 Порт - Семейная ипотека от 5,9% на все
3 Порт - Беспроцентная рассрочка в проект

flats.legenda-dom.ru/projects/severnypor/0-3?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUId=...

Санкт-Петербург

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-95-64

3 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

Студия, тип 0-3

Мастер-спальня

29.4 16 293 480 Р
Площадь, м² Ипотека от 13 739 Р/мес.

№ 1030
30 этаж
Корпус 71
29.4 м²

16 293 480 Р

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

1 Порт - Дисконт до 5% на избранные квартиры
2 Порт - Семейная ипотека от 5,9% на все
3 Порт - Беспроцентная рассрочка в проект



flats.legenda-dom.ru/projects/severnport/1-8?chooseHouseNumber=severnport&premiseUid=...

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-95 Ваш город Санкт-Петербург?

Дать Сменить город



Планировка Расположение в комплексе

Ипотека в LEGENDA

42 S
Площадь, м² Уровень комфорта
21 806 400 Р
Ипотека от 18 388 Р/мес.

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

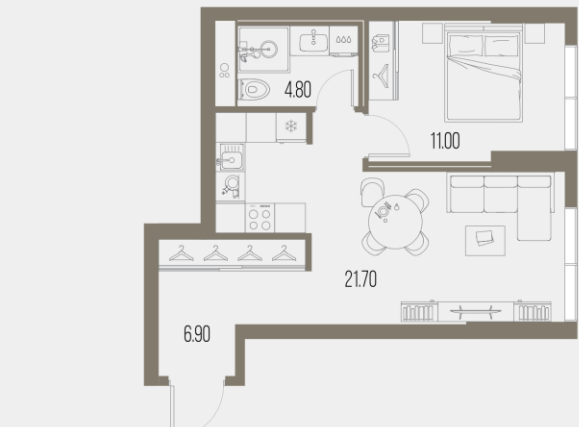
№ 1010	исконт до 5% на избранные квартиры в пг Семейная ипотека от 5,9% на весь срок ипсрочная рассрочка в проекте «Сев	22 451 800 Р
№ 996	исконт до 5% на избранные квартиры в пг Семейная ипотека от 5,9% на весь срок ипсрочная рассрочка в проекте «Сев	22 431 500 Р
№ 950	исконт до 5% на избранные квартиры в пг Семейная ипотека от 5,9% на весь срок ипсрочная рассрочка в проекте «Сев	23 016 000 Р
№ 926	исконт до 5% на избранные квартиры в пг Семейная ипотека от 5,9% на весь срок ипсрочная рассрочка в проекте «Сев	22 187 900 Р
№ 894	исконт до 5% на избранные квартиры в пг Семейная ипотека от 5,9% на весь срок ипсрочная рассрочка в проекте «Сев	22 835 400 Р Бронь

flats.legenda-dom.ru/projects/severnport/1-8?chooseHouseNumber=severnport&premiseUid=...

10 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

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

1 спальня, тип 1-8



Планировка Расположение в комплексе

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта
20 868 000 Р
Ипотека от 17 597 Р/мес.

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 232	из избранные квартиры в проекте «Север» ипотека от 5,9% на весь срок кредита ав рассрочка в проекте «Северный Порт»	21 853 830 Р
№ 211	из избранные квартиры в проекте «Север» ипотека от 5,9% на весь срок кредита ав рассрочка в проекте «Северный Порт»	21 565 180 Р
№ 198	из избранные квартиры в проекте «Север» ипотека от 5,9% на весь срок кредита ав рассрочка в проекте «Северный Порт»	21 569 520 Р
№ 172	из избранные квартиры в проекте «Север» ипотека от 5,9% на весь срок кредита ав рассрочка в проекте «Северный Порт»	21 431 880 Р
№ 17	из избранные квартиры в проекте «Север» ипотека от 5,9% на весь срок кредита ав рассрочка в проекте «Северный Порт»	20 868 000 Р



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

Анали... Рынок... https://... Сроки... Сумма... Пись... Начал... Плани... Начал... Начал... Плани... Планиров... Начал... Плани... Плани... Начал... Сумма... Санкт-Петербург

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-95-64

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня



Планировка Расположение в комплексе

47.9 М
Площадь, м² Уровень комфорта

22 613 590 Р
Ипотека от 19 068 Р/мес.

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

28 этаж Корпус 71 47.9 м²	Ипотека Дисконт до 5% на избранные квартиры «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок Беспроцентная рассрочка в проекте	23 103 180 Р
№ 945 24 этаж Корпус 71 47.9 м²	Ипотека Дисконт до 5% на избранные квартиры «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок Беспроцентная рассрочка в проекте	22 996 790 Р
№ 917 22 этаж Корпус 71 47.9 м²	Ипотека Дисконт до 5% на избранные квартиры «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок Беспроцентная рассрочка в проекте	22 896 200 Р
№ 834 16 этаж Корпус 71 47.9 м²	Ипотека Дисконт до 5% на избранные квартиры «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок Беспроцентная рассрочка в проекте	22 709 390 Р
№ 806 14 этаж Корпус 71 47.9 м²	Ипотека Дисконт до 5% на избранные квартиры «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок Беспроцентная рассрочка в проекте	22 613 590 Р

flats.legend-dom.ru/projects/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUnit=...

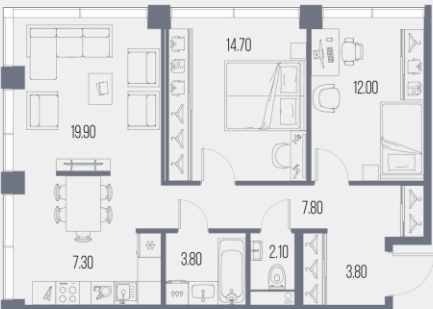
Анали... Рынок... https://... Сроки... Сумма... Пись... Начал... Плани... Начал... Начал... Плани... Планиров... Начал... Плани... Плани... Начал... Сумма... Санкт-Петербург

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-95-64

2 спальни, тип 2-10

Театральная гостиная



Планировка Расположение в комплексе

71.4 М
Площадь, м² Уровень комфорта

37 259 019 Р
Ипотека от 31 418 Р/мес.

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 1171 18 этаж Корпус 7.2 71.4 м²	Ипотека Дисконт до 5% на избранные квартиры в проекте «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок Беспроцентная рассрочка в проекте «Северный Порт»	38 656 317 Р 40 690 860 Р
№ 1155 14 этаж Корпус 7.2 71.4 м²	Ипотека Дисконт до 5% на избранные квартиры в проекте «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок Беспроцентная рассрочка в проекте «Северный Порт»	37 259 019 Р 39 220 020 Р
№ 1139 10 этаж Корпус 7.2 71.4 м²	Ипотека Дисконт до 5% на избранные квартиры в проекте «Семейная ипотека» от 5,9% на весь срок Беспроцентная рассрочка в проекте «Северный Порт»	35 861 721 Р 37 749 180 Р



Анали...

Рынок...

https://...

Сроки...

Сумма...

Пись...

Начал...

Плани...

Начал...

Начал...

Плани...

Плани...

Начал...

Плани...

Планиров...

Начал...

Сумма...

LEGENDA

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру

Наши проекты

Как купить

(812) 445-95

Ваш город Санкт-Петербург?

Да

Сменить город

Главная

Северный Порт

Выбор планировки

2 спальни

Тип 2-7

2 спальни, тип 2-7

69.1 М

Площадь, м²

Уровень комфорта

33 032 564 Р

Ипотека от 27 854 Р/мес.

Заказать звонок

Цены указаны при 100% оплате

12.00

7.40

2.10

3.80

30.50

13.30

Планировка

Расположение в комплексе

Корпус 7.2

69.1 м²

«Северный Порт» Беспроцентная расср

«Северный Порт» Семейная ипотека от

«Северный Порт» с срок кредита

№ 1132

9 этаж

Корпус 7.2

69.1 м²

«Северный Порт» Семейная ипотека от

«Северный Порт» с срок кредита

«Северный Порт» Беспроцентная расср

36 180 760 Р

№ 1122

7 этаж

Корпус 7.2

69.1 м²

«Северный Порт» Семейная ипотека от

«Северный Порт» с срок кредита

«Северный Порт» Беспроцентная расср

35 475 940 Р

№ 1112

5 этаж

Корпус 7.2

69.1 м²

«Северный Порт» Семейная ипотека от

«Северный Порт» с срок кредита

«Северный Порт» Специальные усло

«Северный Порт» Беспроцентная расср

33 032 564 Р

24 771 120 Р

№ 1102

3 этаж

Корпус 7.2

69.1 м²

«Северный Порт» Семейная ипотека от

«Северный Порт» с срок кредита

«Северный Порт» Беспроцентная расср

31 951 840 Р



соответствующим специализированным организациям, а также на оформление засады - привокзальной отцепки отцепки указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, охрана, 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. При неисполнении Долящиком претензий Застройщика Долящик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

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

8.8. Долящик дает свое согласие и соглашается с ФЛ № 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 7717010001, 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 77430430, 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 407018107000000001817 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.panczarev@tincoff.ru, welcome@tincoffcapital.ru, s.a.mikhailov@tincoff.ru.

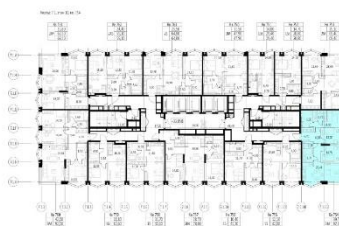
Приложение № 1
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



9

10

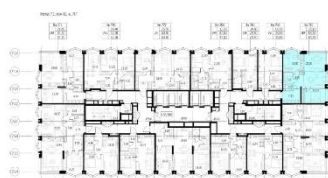
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

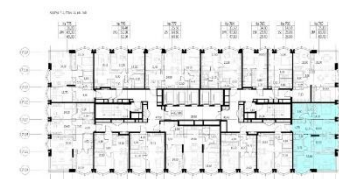


№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



11

№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



12



№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

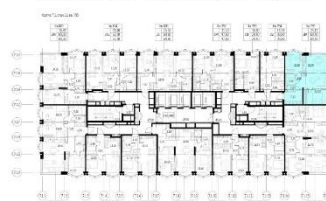


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

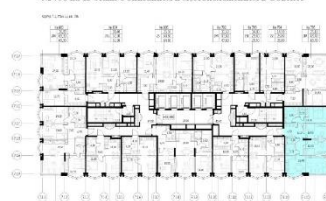


13

№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 796 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 810 на 14 этаже с описанием и местоположением в Объекте

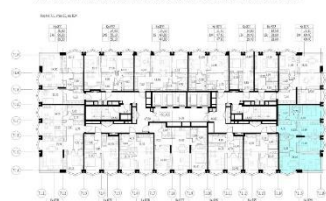


14

№ 822 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 824 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 683 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте

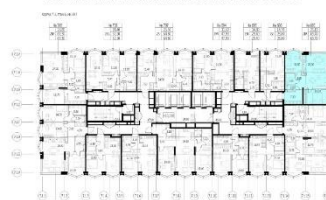


15

№ 691 на 5 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 697 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте

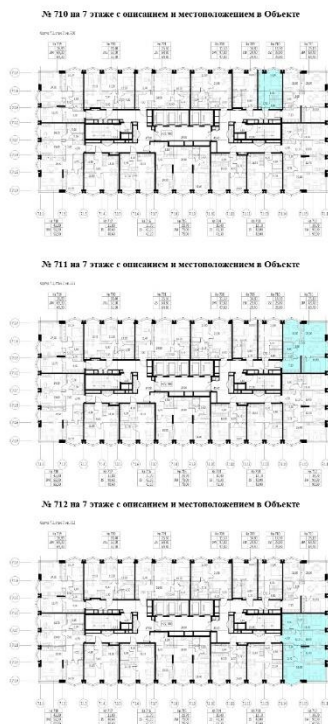


№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте

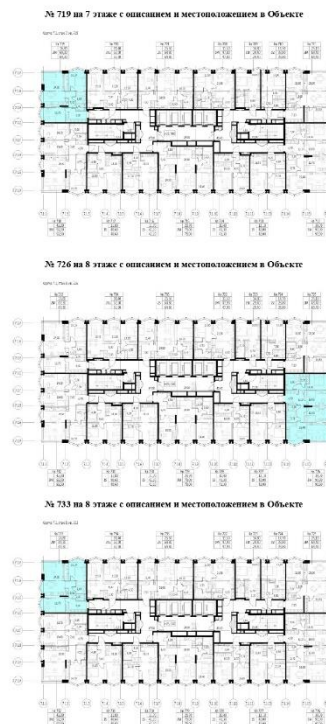


16

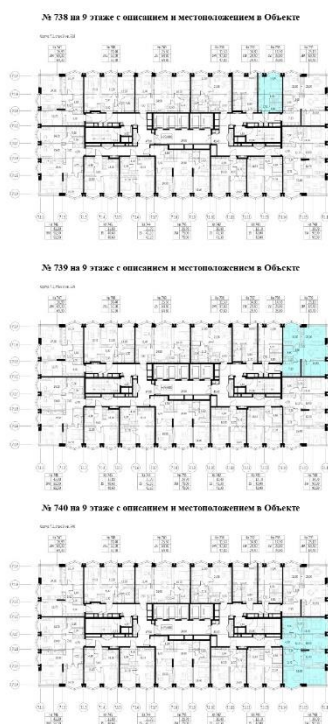




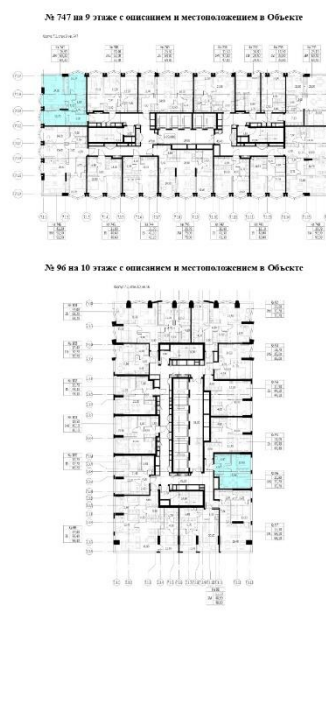
17



18



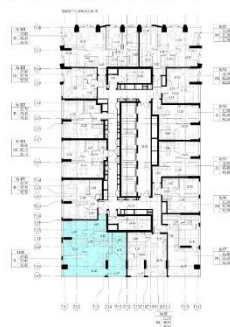
19



20



№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



21

№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



22

№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



23

№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



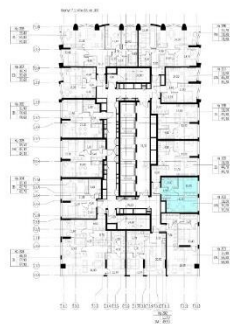
24



№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



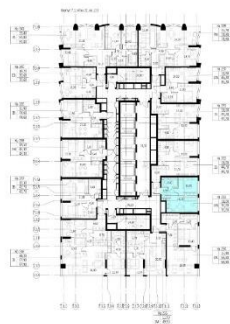
№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



25

26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

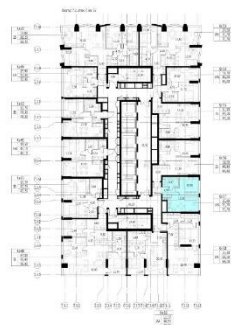
28



№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

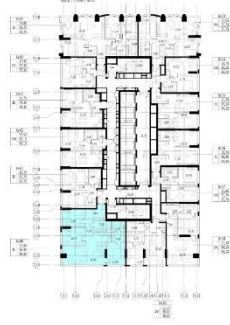


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

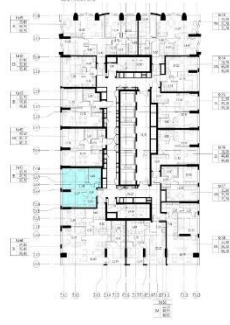


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

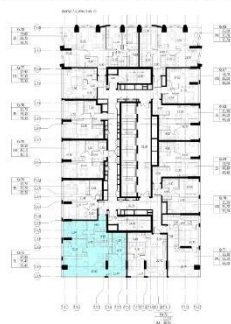


№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

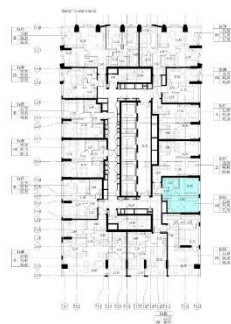


30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

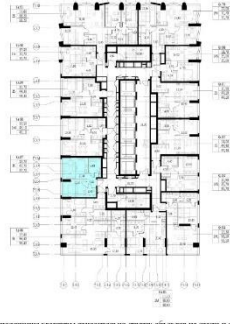


31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



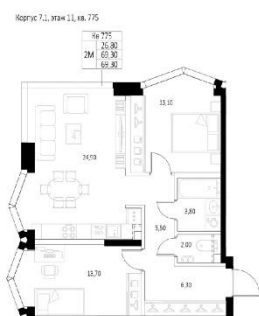
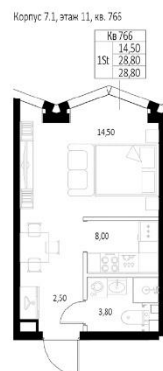
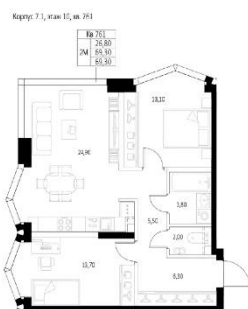
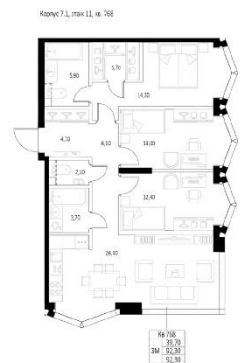
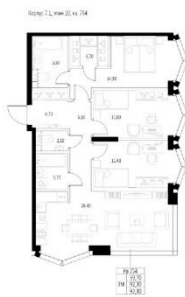
32

*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.



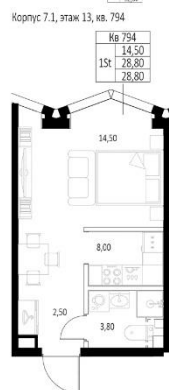
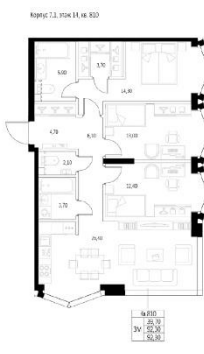
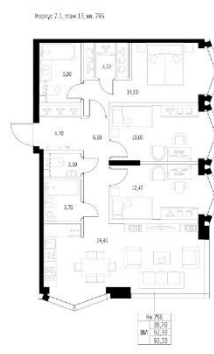
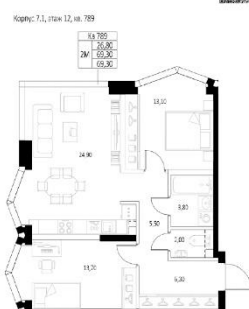
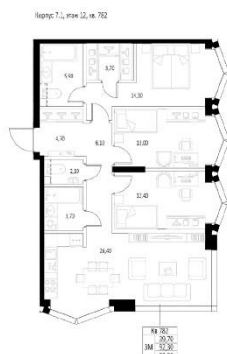
Приложение № 2
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальный План квартиры*



33

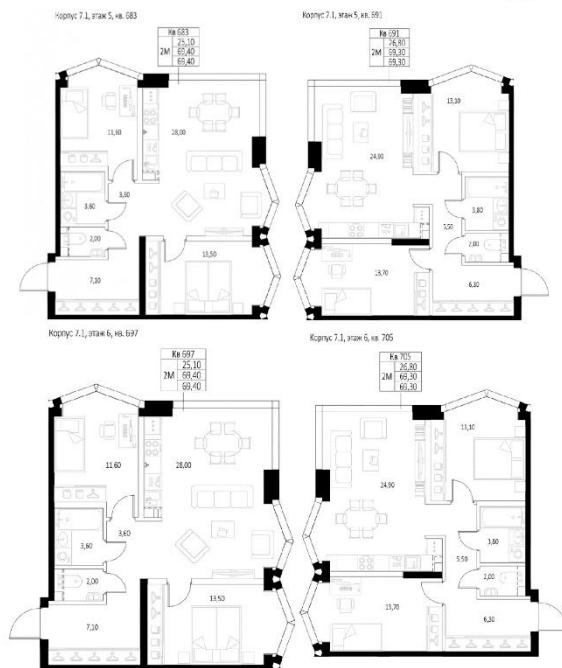
34



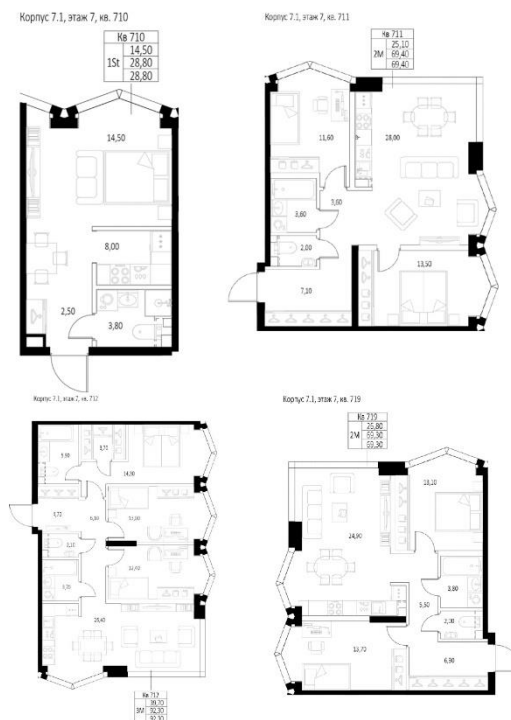
35

36





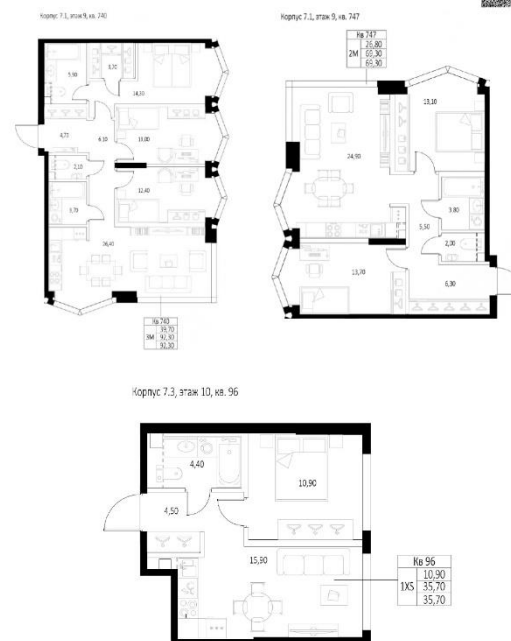
37



38

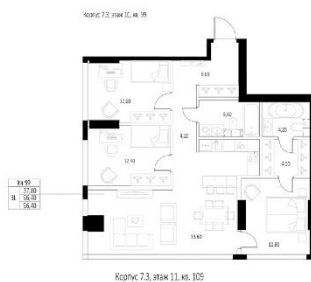


39



40

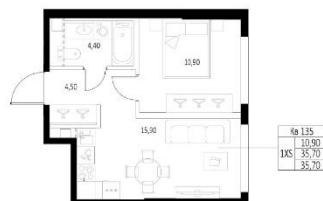




Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135

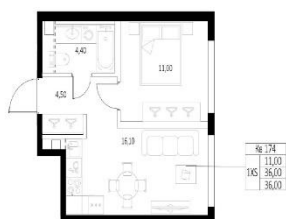


41

42



Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174



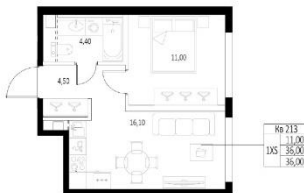
Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187



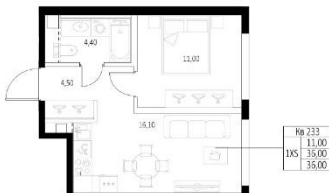
43



Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213



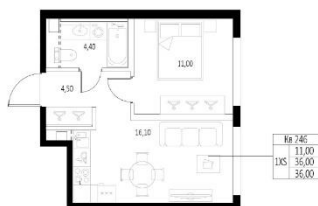
Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233



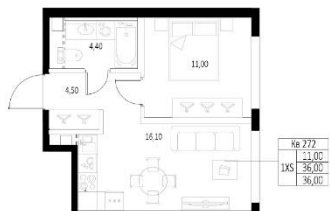
44



Корпус 7.3, этаж 22, кв. 246



Корпус 7.3, этаж 24, кв. 272



Корпус 7.3, этаж 25, кв. 285



Корпус 7.3, этаж 26, кв. 298



Корпус 7.3, этаж 27, кв. 311



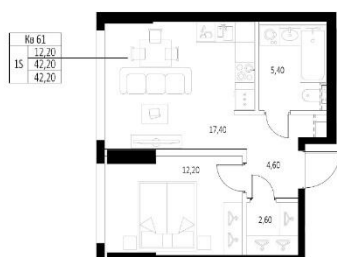
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



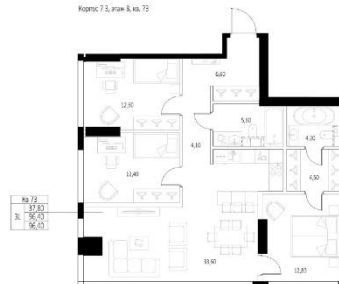
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



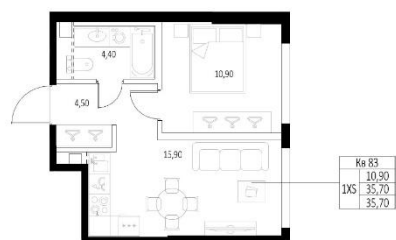
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61

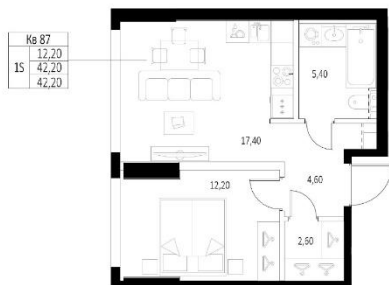


Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



Корпус 7.3, этаж 9, кв. 83





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

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

1. **Общие характеристики Объекта:**
 - 1.1. Тип объекта - Машинофункциональный жилой комплекс с ветровентиляционными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПЖП);
 - 1.2. Назначение Объекта - жилье;
 - 1.3. Общая площадь дома - корпусы 7.1 - 35.301, 53 км. корпус 7.2 - 55 862,63 км.;
 - 1.4. Количество этажей - корпусы 7.1 - 36; корпусы 7.2 - 60;
 - 1.5. Материал наружных ограждений - монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности - А;
 - 1.7. Сейсмостойкость - 5 и менее баллов;
 - 1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, а именно к объектам Объекта инфраструктурного типа без учета их характеристик, являющихся основанием для их отнесения к уникальным объектам;
 - 1.9. Организация строительства (включая статус) - новой строительной фазы;
 - 1.10. Организация строительства (включая статус) - реконструкция существующих объектов;
 - 1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту, монолитный железобетонный, несущие стены по проекту, стеновые бетонный камень с несущими стенами монолитного железобетона;
 - 1.12. Функционал, предусмотренный проектом, не предусматривает наличие помещений, расположенных на территории строительных плит на металлических конструкциях с изоляционными монолитнобетонными панелями из пенобетона;
 - 1.13. Перегородки между жилыми и коммунальными помещениями и сборные строительные плиты на металлических конструкциях с изоляционными монолитнобетонными панелями из пенобетона;
 - 1.14. Плиты - стяжка со звукоизоляционными материалами по проекту, в соответствии с планом комплекса с гидроизоляцией;
 - 1.15. Водонасыщенные - металлические;

2. Характеристика передаваемой Квартиры

- [illegible]

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

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

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

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

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Гражданин Российской Федерации Михальцов Сергей Александрович,
(ФИО полностью)

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

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

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

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

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

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

Настоящее Соглашение действует до момента его отзыва.

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

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



Приложение № 4
к Договору № ДД-0665-СПИТ-04/24
от «11» апреля 2024 г.СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХЯ, Гражданин Российской Федерации **Сергей Александрович**,
(ФИО полностью),(далее – «**Субъект**»), свободно, в своей воле и в своем интересе даю согласие ООО «**ЛЕНГИДА**» (далее – «**Оператор**»), на обработку моих персональных данных на следующих условиях:**Перечень моих персональных данных, на обработку которых я даю согласие:** ФИО, номер телефона, адрес электронной почты (далее – «**Персональные данные**»).Наша обработка моих **Персональных данных** – информационная деятельность Оператора, а именно: направление сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых ими акций, мероприятий, акций (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 таковой: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Информационная деятельность Оператора требует привлечения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предоставляющих услуги по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим сложным вопросам. Принимая указанные выше, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечить конфиденциальность и принятые необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. Ни при каких обстоятельствах такая личная информация не будет использоваться для обработки персональных данных каких-либо третьих лиц, указанных в соответствующих договорах с Оператором. В частности, я даю согласие, что Оператор может привлекать к обработке персональных данных третьих лиц: ООО «Мастер Соплатов», ООО «Ленгид», ООО «Юная сеть», ООО «СХЕМА», «ДЖЕКСИТИ», АО «МПС», ООО «Спартак».

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

Настоящее Согласие действует до момента его отозва.

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

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

Москва

«11» апреля 2024 г.

ДОГОВОР № ДД-0665-СПИТ-04/24
участия в долевом строительстве

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕРГИЙ ПОРТ» (ИНН 77:0108889, КПП 77:01001, ОГРН 1217004095320, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрируемого органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, адрес местонахождения: 125065, г. Москва, пер. Гринейский, дом 9, стр. 2, пом. V, пом. 2, помещение далее «**Застройщик**»), в лице **Сайфовой Елены Геннадьевны**, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом областного округа Санкт-Петербурга **Леопольдом Евгением Владимировичем**, «04» декабря 2023 года, на бланке № АВ 4588470, зарегистрированной в реестре за № 78/149-07/8-2023-13-23, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ташафф Консалт» Д.У. (ИНН 77:0300000000, наименование «**Ташафф Консалт**» (далее – **Фонд**: Правление доверительного управления Фондом зарегистрированном Банком России от 03.03.2015 в реестре негласных инвестиционных фондов за № 2950), ИНН 77:0300000000, ОГРН 1197746380138, в лице **Михаилова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от 31.08.2023, удостоверенной Нотариусом Готфридом Саломеичем, являющегося исполнителем обязательств нотариуса города Москвы **Бондаренко Игоря Анатольевича**, зарегистрированной в реестре за № 77/720-07/77-2022-4-389, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о совместном участии в долевом строительстве.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

1.3. Право собственности на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возмещает у **Застройщика** в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «**регистрационный орган**») при предъявлении **Домашку** на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

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

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

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

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3823 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3844-77:05/12022-11;

– Проектная декларация Объекта № 77-000932 от 14.03.2024 г., соответствующая требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещен на сайте: www.dof.ru.

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

Счет карточек – выписки Домашку, действующий счет в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскаро, открытый на Эскаро-агента по договору счета карточек, заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскаро агентом от владельцев выданных счетов Домашку в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях перечисления (инфляционной), в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

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

Содержание выписки: ПАО «Сбербанк»
ИНН 77:083893, ОГРН 1027700132105
Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес электронной почты: Escoffier@lenigida.ru
Телефон: 8-800-707-00-70

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

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Застройщик обязан:**

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

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

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

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

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

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

2.2. **Домашку обязан:**

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

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

2.2.3. В момент приема квартиры в срок, указанный в условиях Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанным соответствующим Актом осмотра.

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

2.2.5. Если все имущество, связанное с гибелью или порчей квартиры, находится в ней (помещении) в том числе прибор учета), и общего имущества Объекта со стороны Домашку приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.6. Если все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплате коммунальных услуг с момента подписания акта прием-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, не возмещены от владельца или отсутствуют у владельца инвестиционных или Фонда зарегистрированного права собственности на квартиру.

2.2.7. Домашку не вправе проводить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности владелец инвестиционных или Фонда на квартиру не вправе проводить работы по переустройству и реконструкции квартиры.

В случае сиюминутного выполнения Домашку обязательств по передаче квартиры Застройщик имеет право ограничить Домашку свободный доступ в квартиру, установить собственными силами двери и замки, а также за счет Домашку привести квартиру в состояние, соответствующее условиям, предусмотренным Домашку, и обеспечить в соответствии с условиями, установленными Домашку, возможность доступа Домашку к помещению, расположенному в квартире, возмещение Домашку не подлежит. Домашку несет ответственность за возмещение Застройщику или третьим лицам убытков, причиненных сиюминутной переустройством или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Если по истечении срока действия договора Домашку не выполнит свои обязательства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить данные по подлинным документам на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган через Центр государственных услуг г. Москвы «Мои документы» или посредством системы электронной регистрации и лист расходу по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. При неисполнении Домашку обязательств по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи по Акту приема-передачи и вносил расходов по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Уплата Домашку при передаче по Договору возмещает только после уплаты им цены Договора или одностороннего расторжения Договора в установленном порядке, установленном 15.4-ФЗ. При уклонении при передаче после полного оплаты цены Договора Домашку обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае отказа Домашку от уплаты цены Договора Домашку обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае отказа Домашку от уплаты цены Договора Домашку обязан совершить действия, предусмотренные законодательством.

2.2.11. Домашку имеет право отказаться от приема квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаточной квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (исключений) передаточной квартиры в порядке, определенном в 4.7. Договора, Домашку обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2-х рабочих дней после получения Домашку письменного уведомления об устранении несоответствий (исключений). Сообщение об устранении несоответствий (исключений) и готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Домашку в любое время знакомым письмом с описанием вложения и уведомлением о вручении или курьером под расписку (в т.ч., но не ограничиваясь, иными курьерскими службами), либо направлено по электронной почте или смс-сообщением по указанным в настоящем Договоре адресу электронной почты и номеру телефона соответственно.

Сторона приняла к сведению, что акт осмотра, подписанный без участия или в отсутствие передаточной квартиры, односторонне является уведомлением, в соответствии с настоящим пунктом, о необходимости подписания Акта приема-передачи квартиры, не являющийся несоответствием (исключением), в течение 2 (двух) рабочих дней с момента осмотра квартиры. Денежные средства, указанные Застройщиком в акте, Домашку не возвращаются. Домашку освобождается от подписания уведомления от принятия квартиры при осмотре квартиры в отсутствие несоответствия передаточной квартире условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.2.12. При уклонении Домашку от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, если при отказе Домашку от принятия квартиры (на исключение случая, указанного в пункте 3.3. Договора), Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обязан составлять в соответствии с условиями уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором Домашку уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТЫРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Домашку квартиру по Акту приема-передачи не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Домашку не вправе отказываться от принятия принятой квартиры.

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

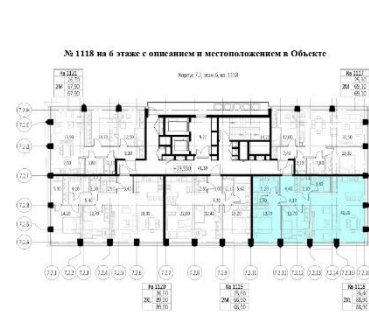
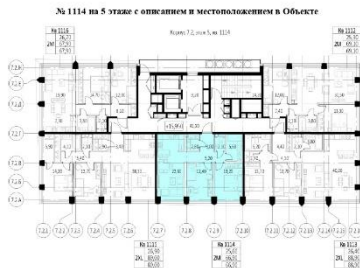
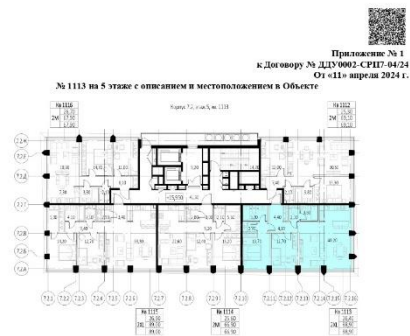
3.3. Домашку, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приему в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не исполнившим срок передачи квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Домашку в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует запись от даты отправки на отсылке почтового штемпеля), а Домашку получит указанное уведомление. Застройщик по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

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

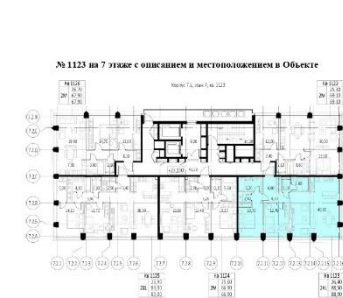
Сторона приняла к сведению, что акт осмотра, подписанный без участия или в отсутствие передаточной квартиры, односторонне является уведомлением, в соответствии с настоящим пунктом, о необходимости подписания Акта приема-передачи квартиры, не являющийся несоответствием (исключением), в течение 2 (двух) рабочих дней с момента осмотра квартиры. Денежные средства, указанные Застройщиком в акте, Домашку не возвращаются. Домашку освобождается от подписания уведомления от принятия квартиры при осмотре квартиры в отсутствие несоответствия передаточной квартире условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

3.6. При уклонении Домашку от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, если при отказе Домашку от принятия квартиры (на исключение случая, указанного в пункте 3.3. Договора), Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обязан составлять в соответствии с условиями уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором Домашку уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором



8

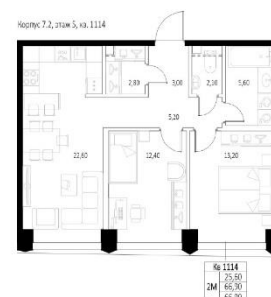
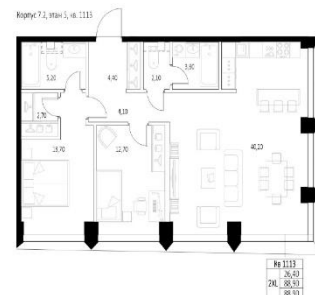
9



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.

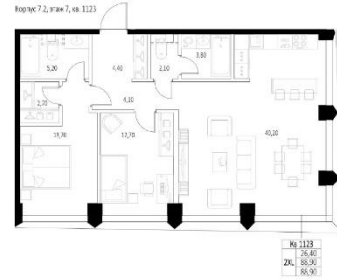
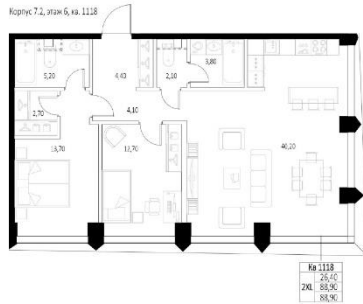
Детальный План квартиры*



10

11





* Вариант расстановки мебели предлагается. Детальную расстановку мебели, сантехническое оборудование будут размещаться в соответствии с проектом, графически указаны предполагаемые места расстановки.

12

13

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

Характеристика передаваемой квартиры,

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

1. Общие характеристики Объекта:

1. Тип объекта – Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ДПТ 7);
- 1.2. Назначение Объекта – жилое;
- 1.3. Общая площадь дома – корпус 7.2 – 9 589,10 кв. м;
- 1.4. Количество этажей – корпус 7.2 – 21;
- 1.5. Материал полов: паркетный – монолитно-железобетонный;
- 1.6. Класс энергоэффективности – А;
- 1.7. Сейсмостойкость – 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, являющаяся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
- 1.9. Организация конструкции (внешних стен) – шпательный кирпичный фасад;
- 1.10. Окна – панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла;
- 1.11. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту: монолитный железобетон; несущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизоляцией минераловатными вставками;
- 1.12. Несущие перегородки между жилыми комнатами, перегородки между звукоизоляцией и комнатой – не устанавливаются;
- 1.13. Потолки – железобетонная плита, оштукатуренная от заливки;
- 1.14. Внутренняя отделка – матовая;
2. Характеристики передаваемой Квартиры:
- 2.1. Выделены инженерные коммуникации:
- а) электроснабжение – выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизированной работы с автоматическим выключателем. Квартирный электрощиток установлен в нежилом помещении в общей коридоре;
- б) холодное и горячее водоснабжение – трубы из синтетического полипропилена в соответствии с проектом, без разводки до оконных устройств, с установленными счетчиками водоснабжения. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от вводного коллектора на этаже, выходящего одним вводом в квартиру;
- в) отопление – разводка по полу в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установленными приборами учета, установленными приборами отключения с термоголовками;
- г) канализация – выполнен монтаж стояков труб с отводами в зоне звукоизоляции и кухни;
- д) сантехнические системы:
- противопожарные системы – предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных к шпифу/линии оповещения системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания соответствующего;
- сети связи – установлен кабельный шпиф, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телефонии, информационной сети (интернет); IP-телефония посредством сети интернет;
- е) вентиляция – в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (приветка для забора воздуха из фасада здания, подключенная к вытяжной шахте). Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена установка открывающей створки, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
- ж) кондиционирование – предусмотрено закладные в стенах для прокладки фреоновых труб от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приобретение внешнего блока выполняется силами собственника;
- а) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель;
- 2.2. Состояние инженерии и в передаваемой Квартиры:
- а) внутренняя механическая вентиляция должна выполняться самостоятельно;
- б) обшивка стеновых панелей, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру. Дозволен выполнять самостоятельно. Платежи, взимаемые собственником, включены в общую площадь квартиры. Обработка стоков, не обслуживающих квартиру, производится застройщиком;
- в) пол в комнатах и коридорах – железобетонная плита, оштукатуренная от заливки;
- г) пол в санузлах – железобетонная плита, оштукатуренная от заливки;
- г) потолок – во всех помещениях – железобетонная плита (без отделки, без штукатурки, шпательная, окраска), оштукатуренная 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 увеличение общего денежного взноса (цены квартиры).

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

Работы по устройству межкомнатных перегородок, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Должник выполняет самостоятельно и за свой счет.

14

15

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

Цель обработки моих Персональных данных – информационная деятельность Оператора, в том числе: направление сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых или планируемых мероприятиях, спонсор (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 применения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предоставляющих услуги по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим смежным вопросам. Притякая указанных лиц, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечивать конфиденциальность и принимать необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. На при каких обстоятельствах такие лица не вправе осуществлять обработку персональных данных каким-либо образом, противоречащим целям, указанным в соответствующих договорах с Оператором. В частности, я даю согласие, что Оператор может привлечь к обработке персональных данных третьих лиц: ООО «Коллент Соловьев», ООО «Генератор», ООО «Жизнь сайт», ООО «СХЕМА.ЭДЖЕНСИ», АО «МШЦ», 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 конфиденциальности».

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

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

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

Документы Оценщика

Ю
Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»

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

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению
Общества с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

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

ИТОGA Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (EUGA) 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 (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

[illegible]

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

 М.П. (Морозов А.А.)

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»
 «ОМ-Консалт» (Сидоренко М.С.)
 ЗАО



17308379

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50044/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» мая 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162 г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. "Б" ИНН 77-036834/ИН 77-2501001 Расчетный счет: 40701810938000000235 в АО "Альфа-Банк" Счет карт: 30701810938000000056 карт. 044525801 Лицензия ОИ №2230 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	Оценкин, Анвар Александр Юрьевич Дата рождения: 08.10.1987 ИНН: 79-0402453283 Паспорт серии, номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности организаций, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2016 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <http://www.aifastrah.ru/aifastrah/docs/04/048619MTC1C1A/CV02FEDD06AAOF.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронный почтовый ящик Страхователя, указанное в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Принятие Страхователем настоящего Договора на предложенных Страхователем условиях осуществляется путем подписания Страхователем Полиса-оферты. При этом Полис-оферта (поgether с настоящим Страховым договором) считается офертой Страхователя страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий договор перестает действовать. Если страховая премия будет удержана Страхователем по сумме указанного срока, Договор страхования считается заключенным, а оговоренные премии подлежат оплате в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляет чтение и переписывание, а также переписывает записки в течение 10 рабочих рабочих дней.

Осуществляет чтение (политическую справку) Протоколов.

Поддерживает достоверность данных, указанных в разделе Стратегия;

поддерживает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Заказом об отсутствии известных и заявленных событий»;

поддерживает, что заявления в соответствии со всеми условиями настоящего Полоса одобрены. Правил стратегий;

в соответствии с использованием стратегий организационного воспроизведения подбора и печати Стратегия, Стратегия вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Стратегии;

в соответствии с использованием стратегий организационного воспроизведения подбора и печати Стратегии, Стратегия вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Стратегии.

Период страхования	С «29» мая 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для актива налогоплательщика. Период оферты: по «29» мая 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100 рублей) по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по совокупности страховых и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в оферте. Страховая сумма не подлежит уменьшению.
Страховая премия	4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100 рублей) Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» мая 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису оферте.
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора,
Аппалтоза Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
 *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Tele2, Тимеккоff мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правка страхования оценщиков



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
129 (сто двадцать девять) листов

Печать/подпись





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

Организация, сотрудник		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:		ООО "ОМ-КОНСАЛТ"		30.04.2025 19:07 GMT+03:00
		СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР		Подпись соответствует файлу документа
		Не требуется для подписания	02FD3BA3002AB1EF9C42206A33 9A544951 с 05.03.2024 12:44 по 05.06.2025 12:44 GMT+03:00	