



ОТЧЕТ № 980/25

**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: «31» июля 2025 г.

г. Москва 2025 г.



«ОМ-КОНСАЛТ»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 980/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 17 от «25» июля 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 № 980/25 и Приложений, составленных «31» июля 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)				

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e
Страница 2 из 135

	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					



Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«31» июля 2025 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «31» июля 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 «25» июля 2025 г.- «31» июля 2025 г.
Дата составления Отчета	«31» июля 2025 г.
Порядковый номер Отчета	№ 980/25 (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	29 931 873
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534

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.
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380



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	16 400 616
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
	Итого:	3303,1					1 509 410 234

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	42 654 487
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 654 487
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 654 487
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
	Итого:	467,4					227 100 630

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	16 748 280
	Итого:						1 753 259 144

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 753 259 144 (один миллиард семьсот пятьдесят три миллиона двести пятьдесят девять тысяч сто сорок четыре) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

А.Ю. Амбаров

А.Ю. Амбаров

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



М.С. Сидоренко

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e
Страница 6 из 135

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ.....	12
1.4. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, НО ОТРАЖАЮТ ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ФАКТОВ, ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗ ИМЕЮЩЕЙСЯ У ОЦЕНЩИКА ИНФОРМАЦИИ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ).....	12
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. N 200, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	12
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
1.9. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	21
1.11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
1.12. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	22
1.13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	24
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	27
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
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.	31
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	33
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	34
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	40
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)

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 8 из 135



	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 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 9 из 135



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 - «31» июля 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«31» июля 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «25» июля 2025 г. - «31» июля 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проводился «31» июля 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, определенной внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).



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

1.6. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

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

1.7. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50036/25 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 07.05.2025 г. Период действия с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору № 93/23/134/982 от 15.11.2023 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2023 г. до 12.12.2024 г., а также в соответствии с полисом страхования к договору №114/24/134/982 от «07» ноября 2024 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2024 г. до 12.12.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

1.8. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 980/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 17 от «25» июля 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	«31» июля 2025 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «31» июля 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 «25» июля 2025 г.- «31» июля 2025 г.
Дата составления отчета	«31» июля 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 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 14 из 135

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

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 15 из 135

	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	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873

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	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	19 030 385	Не использовался	Не использовался	19 030 385
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
38	161	36	15	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
39	174	36	16	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
40	187	36	17	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
41	200	36	18	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
42	213	36	19	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
43	233	36	21	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
44	246	36	22	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
45	272	36	24	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
46	285	36	25	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
47	298	36	26	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
48	311	36	27	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3c14-4f63-ad37-05b65fd0b26e

Страница 17 из 135

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	19 030 385	Не использовался	Не использовался	19 030 385
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	19 030 385	Не использовался	Не использовался	19 030 385
Итого:		3303,1			1 509 410 234			1 509 410 234

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	42 654 487	Не использовался	Не использовался	42 654 487
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	33 045 723	Не использовался	Не использовался	33 045 723
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	42 654 487	Не использовался	Не использовался	42 654 487
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	33 045 723	Не использовался	Не использовался	33 045 723
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	42 654 487	Не использовался	Не использовался	42 654 487
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	33 045 723	Не использовался	Не использовался	33 045 723
Итого:		467,4			227 100 630			227 100 630

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	16 748 280	Не использовался	Не использовался	16 748 280
Итого:					1 753 259 144			1 753 259 144

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	29 931 873
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 18 из 135

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	29 931 873
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 19 из 135



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	16 522 380
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
	Итого:	3303,1					1 509 410 234

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	42 654 487
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 654 487
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 654 487
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
	Итого:	467,4					227 100 630

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	16 748 280
	Итого:						1 753 259 144

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 753 259 144 (один миллиард семьсот пятьдесят три миллиона двести пятьдесят девять тысяч сто сорок четыре) рубля (НДС не облагается)



Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.10. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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



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

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

1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

1.12. Классификация основных средств

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Информация, использованная в расчетах:

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.9

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

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



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.1. Общее описание жилого комплекса

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

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

Проект жилого комплекса



Фото строительной площадки





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

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

Таблица 2.1

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

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

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

Право общей долевой собственности

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

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

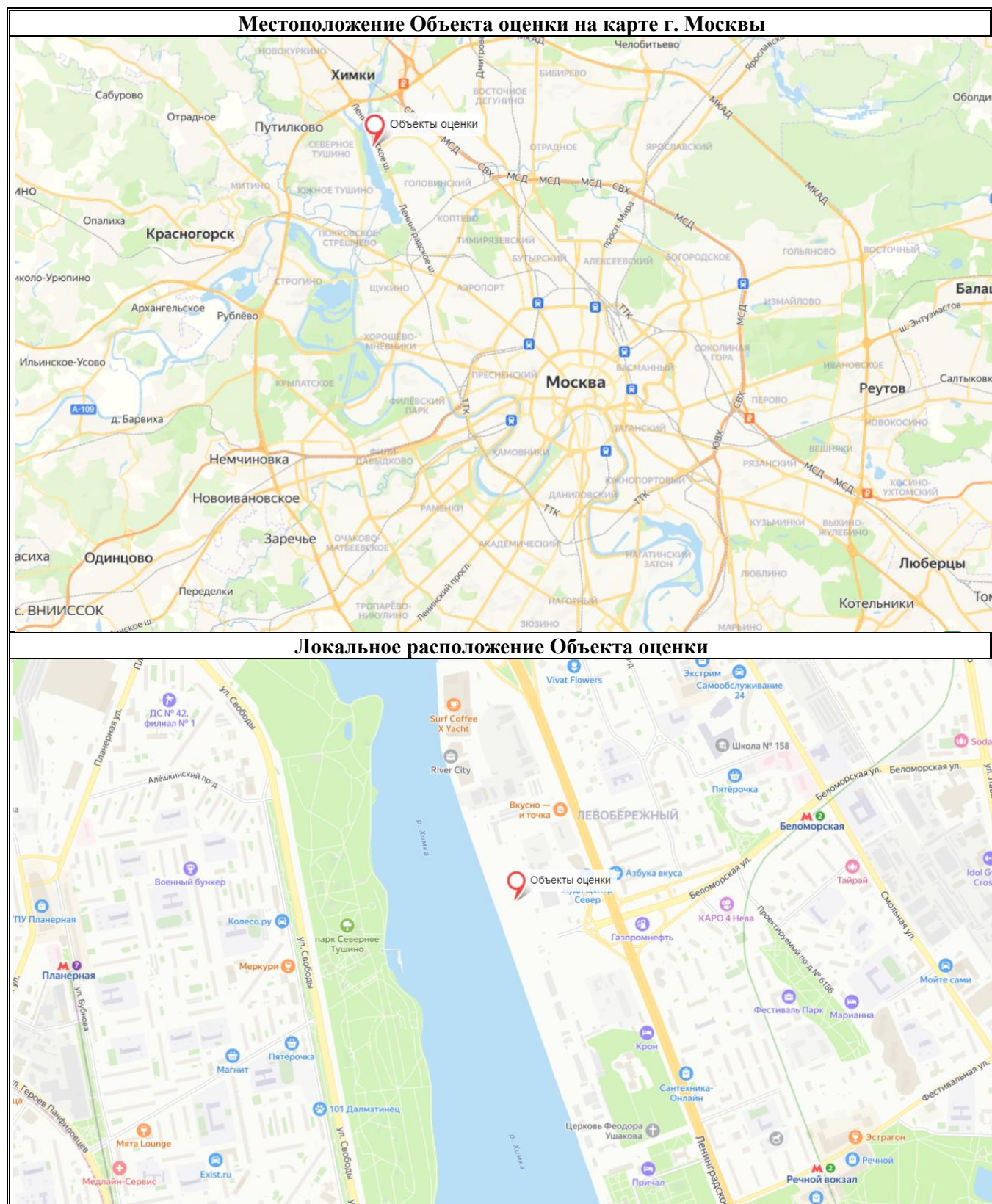
Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие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

Таблица 2.2 Балансовая стоимость

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



2.3. Схема расположения Объекта оценки



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

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

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.



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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2025 года».

3. Рост объема строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объемы строительства увеличились на +5,5% г/г.

4. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

5. В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

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



6. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г. Платные услуги населению¹ в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г. Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

7. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

8. На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы. В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей. За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.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	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	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	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	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	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-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	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	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
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/ 9,4 ¹	10,2	10,1	10,3	10,1	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	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	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	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	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	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	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- май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.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
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	93 650 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	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	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	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	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	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)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	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.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	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)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	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	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-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.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.² В январе – апреле 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	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	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-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	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	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	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	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	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-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	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	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	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	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 в т.ч.	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-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
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-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	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-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	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	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 в т.ч.	-3,3	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-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
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	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	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	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	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревобрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-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
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-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	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-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
полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-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	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-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 в т.ч.	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	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
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	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	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	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	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-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.- май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-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 в т.ч.	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	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
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-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	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	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 в т.ч.	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	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
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	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	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	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	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-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	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	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 в т.ч.	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	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
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	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	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	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	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	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	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-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	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	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 01.07.2025 г.

2. Благоустройство придомовой территории

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

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,96	0,98	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,93	0,98	0,95

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

3. Охрана дома

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

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутривдворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,91	1,00	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,86	0,96	0,91
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутривдворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,02	1,09	1,05
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,04	1,02
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,00	1,04	1,02
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,06	1,15	1,10

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

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

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 35 из 135

4. Материал стен

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	0,99	1,04	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	0,94
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,87	0,97	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,95	0,58

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

5. Этаж

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,03	0,96
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,93	0,98	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,09	1,03
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	1,02	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,0%	11,8%	9,0%

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

6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C=b \cdot S_n$$

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e
Страница 36 из 135



В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,706$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2025 года

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



S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,772$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

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

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	1,00	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,86	0,92	0,89

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

8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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



Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,03	1,14	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,08	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,77	0,91	0,83

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

9. На высоту потолков

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			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://statielt.ru/> данные на 01.07.2025 г.

10. Балкон, лоджию в квартире

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,91	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,04	1,11	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

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

11. Вид из окон квартиры

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и другие параметры).

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 38 из 135



общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,08	1,04

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



3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 010	+9%	2 230	+8%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	3 028	+10%	1 530	+9%
Средняя площадь, м²	180	0%	114	-5%
Средняя стоимость, млн руб.	545	+10%	174	+4%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	180	+54%	710	-2%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	2 780	+29%	1 290	+27%
Средняя площадь, м²	150	+4%	109	+1%
Средняя стоимость, млн руб.	417	+34%	141	+28%

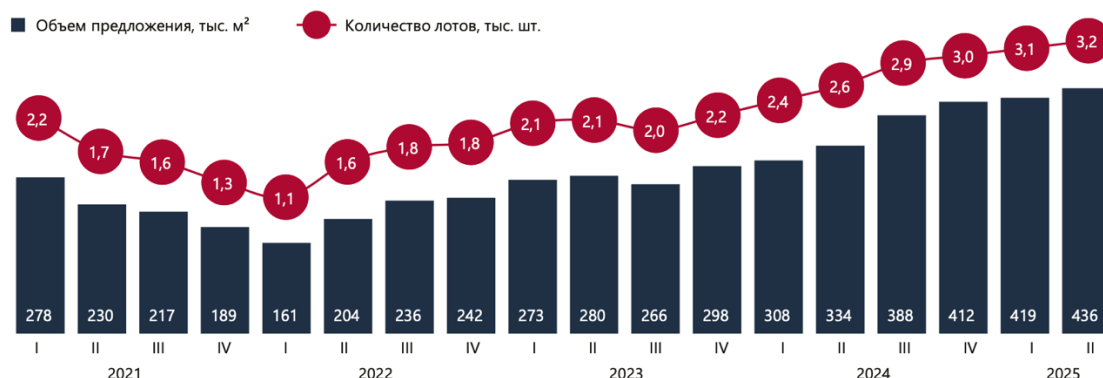
* I пол. 2025 г. / IV кв. 2024 г.

** I пол. 2025 г. / I пол. 2024 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема предложения на первичном рынке



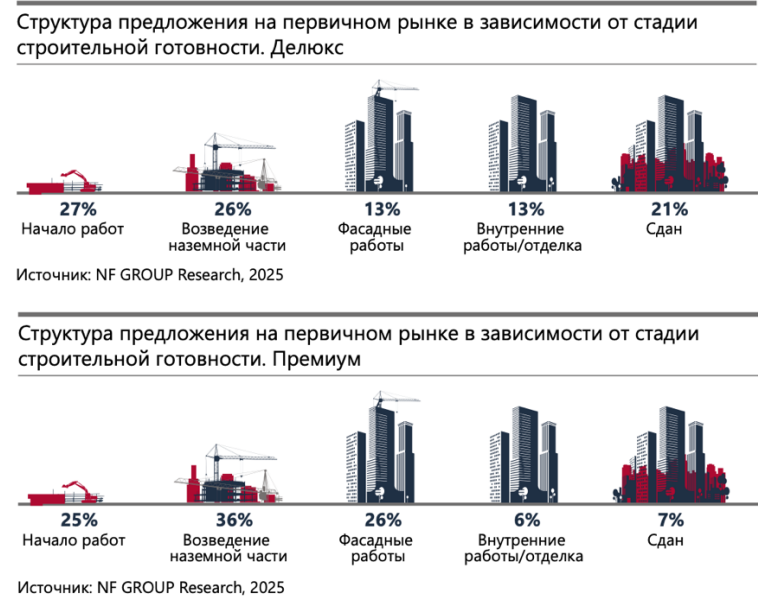
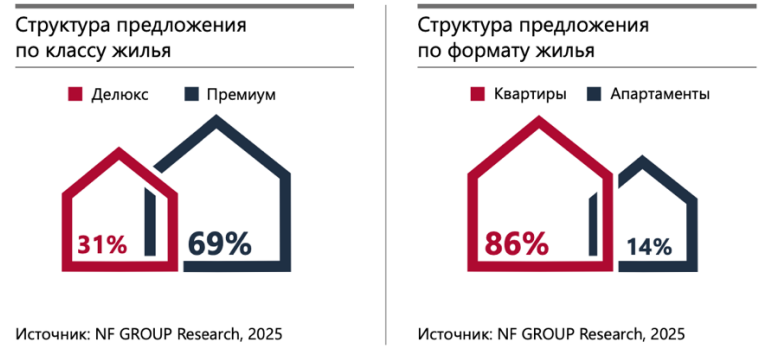
Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

Несмотря на сдержанные темпы девелоперской активности, наблюдаемые с начала 2025 г., которые связаны с повышенным вниманием и осторожностью застройщиков в отношении своего продукта, в сегменте элитных новостроек продолжается наращивание объема предложения и обновление его рекордного уровня, в т. ч. за счет вывода новых объемов в рамках уже реализуемых комплексов. Так, по итогам I пол. 2025 г. на первичном рынке экспонировалось около 3,2 тыс. высокобюджетных квартир и апартаментов (+9% за полугодие и +23% за год). Примечательно, что в классе делюкс количество доступных лотов выросло более чем на половину за год и впервые в истории рынка превысило отметку в 1 тыс. шт. (+9% за полугодие и +51% за год). Среди новостроек, пополнивших элитный сегмент за прошедший год, 4 из 6 проектов было заявлено именно в самом высоком ценовом сегменте, в т. ч. «Фрунзенская набережная», «Никитский 6», а также «Рождественка 8» и «Дом Соболева», в которых стартовали закрытые продажи в июне этого года. В премиум-классе был отмечен старт продаж новых корпусов в ЖК Shift (к. 1, 4, 5) и комплексе Luzhniki Collection (к. Garden 3).

² <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-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 м²	1,2%	8,2%	6,7%	0,7%	0,0%	0,2%
100–150 м²	0,0%	1,7%	7,2%	12,0%	4,3%	3,5%
150–200 м²	0,0%	0,1%	1,9%	5,8%	8,9%	10,2%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%	2,1%	8,7%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%	0,6%	15,0%

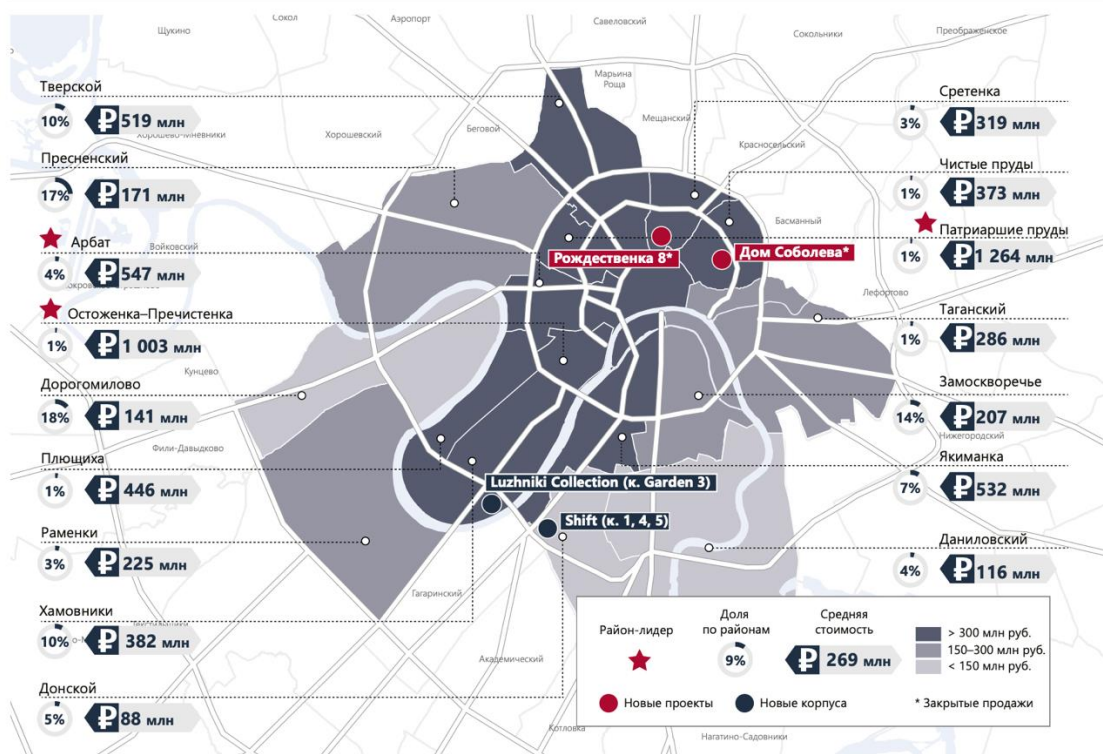
Источник: NF GROUP Research, 2025

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	5,2%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	1,3%	23,9%	12,4%	2,7%	0,3%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,1%	8,3%	13,1%	6,5%	3,3%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,5%	2,4%	2,8%	6,4%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	6,5%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

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

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

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

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	4,0%	18,3%	9,1%	1,1%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	5,1%	13,7%	6,3%	2,9%	0,7%
150–200 м²	0,0%	0,6%	11,4%	1,7%	2,9%	4,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	2,9%	3,4%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	8,6%

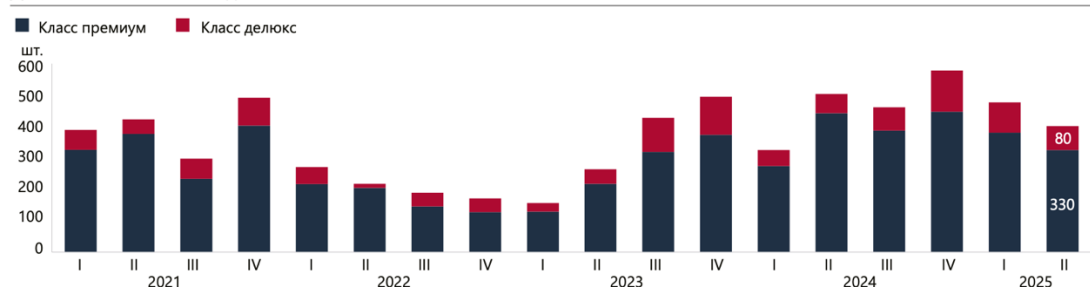
Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

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

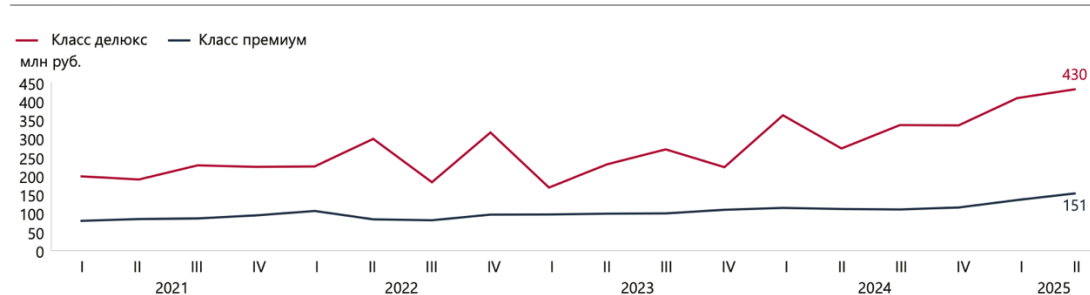
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2025

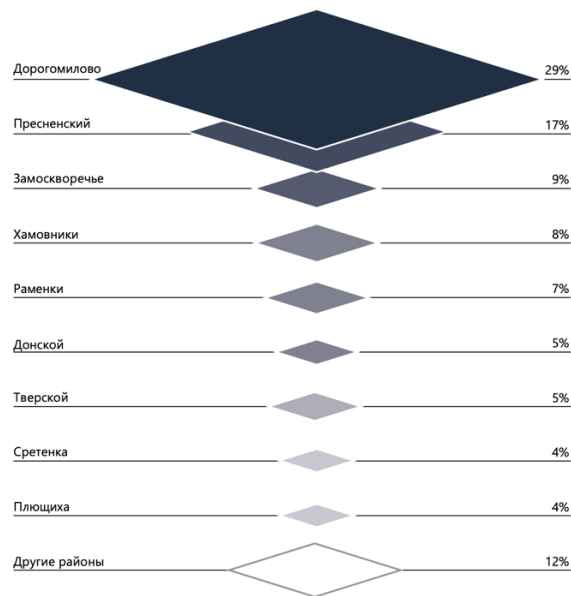
Среди ключевых факторов, поддерживающих интерес к элитной недвижимости: рост средневзвешенной цены квадратного метра, достаточный объем предложения и высокая надежность сегмента. Сочетание этих факторов остается привлекательным как для конечных покупателей, так и инвесторов, рассматривающих элитную недвижимость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

Цены

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

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

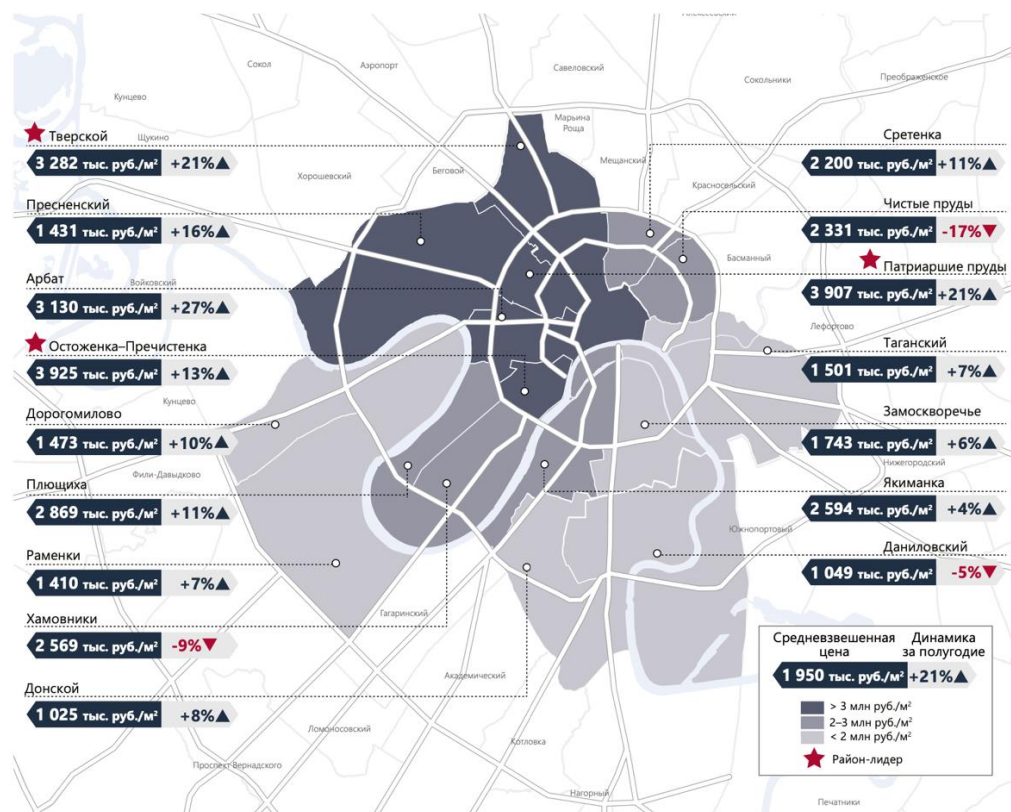
Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

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

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости

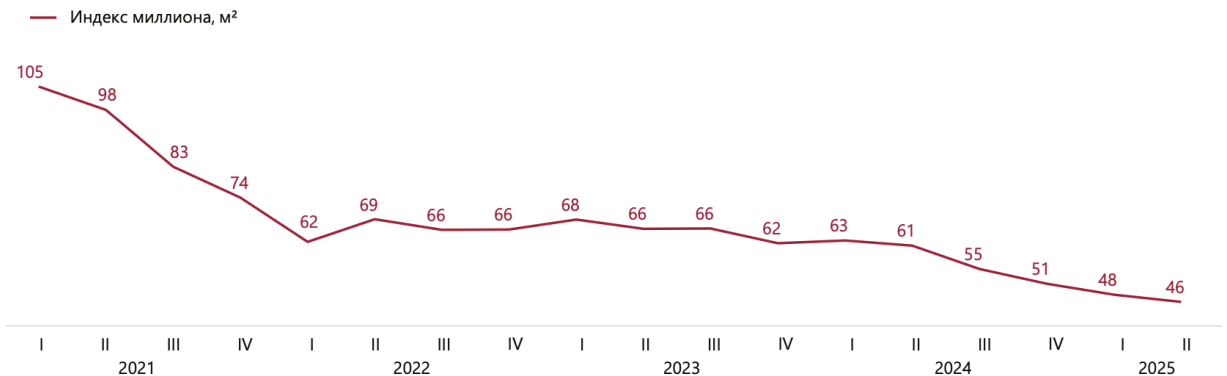


Источник: NF GROUP Research, 2025

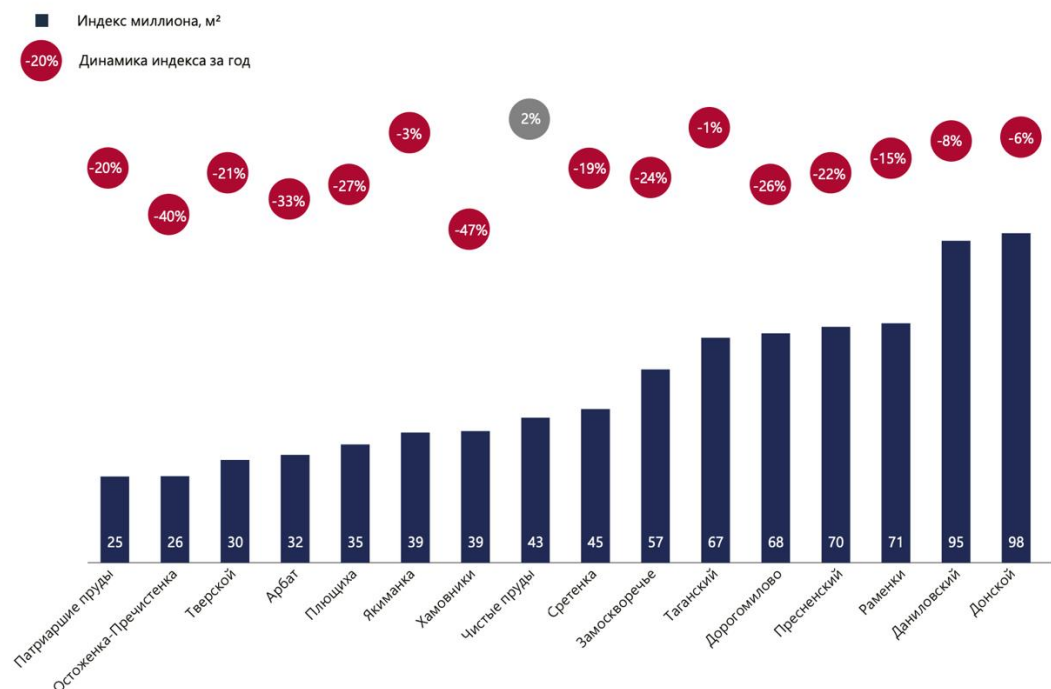
Индекс миллиона

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

Динамика индекса миллиона на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Динамика индекса миллиона в разрезе районов



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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e
Страница 45 из 135



Выводы:

- > Сохранение рекордного объема предложения, несмотря на отсутствие новых проектов, – 3,1 тыс. лотов (+2% за квартал и +28% за год).
- > Удержание высокого покупательского интереса к высокобюджетной недвижимости – за первые три месяца 2025 г. реализовано около 480 квартир и апартаментов (+47% за год).
- > Уверенный рост средневзвешенной цены предложения – показатель впервые преодолел отметку в 2 млн рублей за м2, достигнув 2 074 тыс. руб. (+6% за квартал и +30% за год).

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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845	40,60	21 928 060	540 100	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	41,30	22 211 140	537 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-4?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,00	22 394 400	533 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,00	23 129 820	550 710	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-3?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	44,40	20 974 560	472 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-8?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	44,40	20 974 560	472 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-8?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 316 610	465 900	https://flats.legendadom.ru/projects/severniypor/1-12?chooseHouseNumber=severniypor&premiseUuid=severniypor&premiseUuid=severniypor&premiseUuid=severniypor



				=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 417 200	468 000	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyporot/1-12?chooseHouseNumber=severniyporot&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 513 000	470 000	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyporot/1-12?chooseHouseNumber=severniyporot&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 613 590	472 100	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyporot/1-12?chooseHouseNumber=severniyporot&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 709 390	474 100	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyporot/1-12?chooseHouseNumber=severniyporot&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	47,90	22 896 200	478 000	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyporot/1-12?chooseHouseNumber=severniyporot&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 334 960	452 700	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyporot/2-3?chooseHouseNumber=severniyporot&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 542 320	455 900	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyporot/2-3?chooseHouseNumber=severniyporot&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,80	29 743 200	459 000	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyporot/2-3?chooseHouseNumber=severniyporot&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 47 из 135



	64,80	29 937 600	462 000	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/2-3?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,10	35 475 940	513 400	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/2-7?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	69,10	33 380 275	483 072	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/2-7?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	71,40	39 063 226	547 104	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/2-10?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	71,40	37 651 219	527 328	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/2-10?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,30	45 352 750	491 362	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/3-3?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=cd20aa03-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	44 104 000	476 800	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/3-2?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	45 935 500	496 600	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/3-2?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	92,50	46 046 500	497 800	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyp-ort/3-2?chooseHouseNumber=severniyp-ort&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 48 из 135

				3?chooseHouseNumber=s everniyport&premiseUuid= cd20aa03-a57a-11ee- bbfd-d85ed308d2c7
Минимум			452 700	
Среднее значение			491 574	
Максимум			550 710	

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

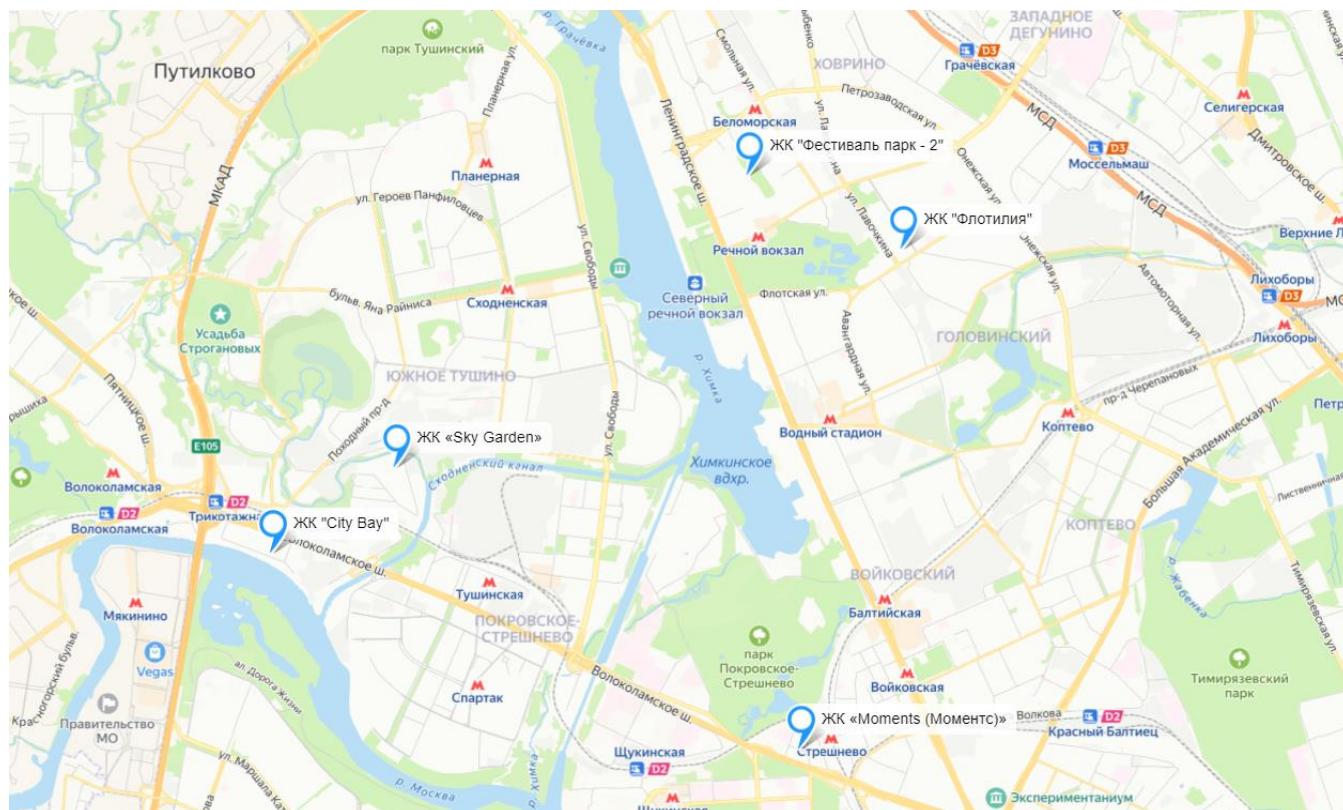


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Фестиваль парк-2»	от 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 определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.07.2025 г.

Таблица 3.5

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

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



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

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

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

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

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

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 51 из 135



4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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



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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

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

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



6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;



D_{pi} -- 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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 894	432 780	435 665
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		431 295			
Рыночная стоимость, руб.		29 931 873			
Объект оценки №2	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%



Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 938	432 823	435 709
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		431 338			
Рыночная стоимость, руб.		29 891 723			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	41,30	42,00	40,60	29,40
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34f38-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 212 792	22 396 500	21 931 308	17 273 088
Цена, руб. кв.м		537 840	533 250	540 180	587 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		510 948	506 588	513 171	558 144
Корректировка на площадь		4,05%	4,24%	3,85%	0,23%
Скорректированная цена за кв.м		531 641	528 067	532 928	559 428
Абсолютная корректировка		9,05%	9,24%	8,85%	5,23%
Коэффициент соответствия		11,04972376	10,82251082	11,29943503	19,12045889
Вес аналога		21,13%	20,70%	21,61%	36,56%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		541 338			
Рыночная стоимость, руб.		15 590 534			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 894	432 780	435 665
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		431 295			
Рыночная стоимость, руб.		29 931 873			
Объект оценки №6	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
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



		215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 334 960	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 938	432 823	435 709
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		431 338			
Рыночная стоимость, руб.		29 891 723			
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=c8ad215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad215-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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 894	432 780	435 665
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		431 295			
Рыночная стоимость, руб.		29 931 873			
Объект оценки №9	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629



Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 938	432 823	435 709
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		431 338			
Рыночная стоимость, руб.		29 891 723			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	41,30	42,00	40,60	29,40
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34f38-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 212 792	22 396 500	21 931 308	17 273 088
Цена, руб. кв.м		537 840	533 250	540 180	587 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		510 948	506 588	513 171	558 144
Корректировка на площадь		4,05%	4,24%	3,85%	0,23%
Скорректированная цена за кв.м		531 641	528 067	532 928	559 428
Абсолютная корректировка		9,05%	9,24%	8,85%	5,23%
Коэффициент соответствия		11,04972376	10,82251082	11,29943503	19,12045889



Вес аналога		21,13%	20,70%	21,61%	36,56%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		541 338			
Рыночная стоимость, руб.		15 590 534			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 894	432 780	435 665
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		431 295			
Рыночная стоимость, руб.		29 931 873			
Объект оценки №13	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
Объект оценки №14	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50



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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	41,30	42,00	40,60	29,40
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34f38-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 212 792	22 396 500	21 931 308	17 273 088
Цена, руб. кв.м		537 840	533 250	540 180	587 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		510 948	506 588	513 171	558 144
Корректировка на площадь		4,05%	4,24%	3,85%	0,23%
Скорректированная цена за кв.м		531 641	528 067	532 928	559 428
Абсолютная корректировка		9,05%	9,24%	8,85%	5,23%
Коэффициент соответствия		11,04972376	10,82251082	11,29943503	19,12045889
Вес аналога		21,13%	20,70%	21,61%	36,56%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		541 338			
Рыночная стоимость, руб.		15 590 534			
Объект оценки №16	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
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



					11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 894	432 780	435 665
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		431 295			
Рыночная стоимость, руб.		29 931 873			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957



Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 938	432 823	435 709
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		431 338			
Рыночная стоимость, руб.		29 891 723			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 894	432 780	435 665
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		431 295			
Рыночная стоимость, руб.		29 931 873			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 938	432 823	435 709
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		431 338			
Рыночная стоимость, руб.		29 891 723			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	41,30	42,00	40,60	29,40
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34f38-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 212 792	22 396 500	21 931 308	17 273 088
Цена, руб. кв.м		537 840	533 250	540 180	587 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		510 948	506 588	513 171	558 144
Корректировка на площадь		4,05%	4,24%	3,85%	0,23%
Скорректированная цена за кв.м		531 641	528 067	532 928	559 428
Абсолютная корректировка		9,05%	9,24%	8,85%	5,23%
Коэффициент соответствия		11,04972376	10,82251082	11,29943503	19,12045889
Вес аналога		21,13%	20,70%	21,61%	36,56%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		541 338			
Рыночная стоимость, руб.		15 590 534			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 894	432 780	435 665
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		431 295			
Рыночная стоимость, руб.		29 931 873			
Объект оценки №23	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50



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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 938	432 823	435 709
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		431 338			
Рыночная стоимость, руб.		29 891 723			
Объект оценки №25	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
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



					11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
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.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2215-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		29 334 960	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 938	432 823	435 709
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		431 338			
Рыночная стоимость, руб.		29 891 723			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	41,30	42,00	40,60	29,40
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-4?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad417d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b34f38-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		22 212 792	22 396 500	21 931 308	17 273 088
Цена, руб. кв.м		537 840	533 250	540 180	587 520
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		510 948	506 588	513 171	558 144



Корректировка на площадь		4,05%	4,24%	3,85%	0,23%
Скорректированная цена за кв.м		531 641	528 067	532 928	559 428
Абсолютная корректировка		9,05%	9,24%	8,85%	5,23%
Коэффициент соответствия		11,04972376	10,82251082	11,29943503	19,12045889
Вес аналога		21,13%	20,70%	21,61%	36,56%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		541 338			
Рыночная стоимость, руб.		15 590 534			
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	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		426 840	429 894	432 780	435 665
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		431 295			
Рыночная стоимость, руб.		29 931 873			
Объект оценки №29	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,30	92,50	92,50	92,50	92,50
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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		453 070	473 081	474 278	478 725
Абсолютная корректировка		5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Коэффициент соответствия		19,92031873	19,92031873	19,92031873	19,92031873



Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		469 789			
Рыночная стоимость, руб.		43 361 525			
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
Цена, руб.		29 334 960	29 544 912	29 743 200	29 941 488
Цена, руб. кв.м		452 700	455 940	459 000	462 060
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		430 065	433 143	436 050	438 957
Корректировка на площадь		-0,74%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		426 883	429 938	432 823	435 709
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		431 338			
Рыночная стоимость, руб.		29 891 723			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		459 696	457 197	459 227	461 259
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		459 401			
Рыночная стоимость, руб.		16 400 616			
Объект оценки №32	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50



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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		450 941	470 858	472 049	476 475
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,34862385
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		467 581			
Рыночная стоимость, руб.		45 074 808			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		459 696	457 197	459 227	461 259
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		459 401			
Рыночная стоимость, руб.		16 400 616			
Объект оценки №34	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50
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



					11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		450 941	470 858	472 049	476 475
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,34862385
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		467 581			
Рыночная стоимость, руб.		45 074 808			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		451 303	448 831	450 824	452 819
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		450 957			
Рыночная стоимость, руб.		19 030 385			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567



Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		459 696	457 197	459 227	461 259
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		459 401			
Рыночная стоимость, руб.		16 400 616			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		459 696	457 197	459 227	461 259
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		459 401			
Рыночная стоимость, руб.		16 400 616			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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



					11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567



Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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
Цена, руб.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	3,19%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	456 754	458 783	460 812
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		458 955			
Рыночная стоимость, руб.		16 522 380			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		459 696	457 197	459 227	461 259
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		459 401			
Рыночная стоимость, руб.		16 400 616			
Объект оценки №50	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50



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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		450 941	470 858	472 049	476 475
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,34862385
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		467 581			
Рыночная стоимость, руб.		45 074 808			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		451 303	448 831	450 824	452 819
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		450 957			
Рыночная стоимость, руб.		19 030 385			
Объект оценки №52	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50
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



					11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		450 941	470 858	472 049	476 475
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,34862385
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		467 581			
Рыночная стоимость, руб.		45 074 808			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,43%	3,29%	3,29%	3,29%
Скорректированная цена за кв.м		459 696	457 197	459 227	461 259
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		459 401			
Рыночная стоимость, руб.		16 400 616			
Объект оценки №54	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	96,40	92,50	92,50	92,50	92,50
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.		44 105 850	46 053 900	46 170 450	46 603 350
Цена, руб. кв.м		476 820	497 880	499 140	503 820
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		452 979	472 986	474 183	478 629



Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		450 941	470 858	472 049	476 475
Абсолютная корректировка		5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
Коэффициент соответствия		18,34862385	18,34862385	18,34862385	18,34862385
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		467 581			
Рыночная стоимость, руб.		45 074 808			
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.		20 975 004	22 318 047	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	465 930	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	442 634	444 600	446 567
Корректировка на площадь		0,56%	1,40%	1,40%	1,40%
Скорректированная цена за кв.м		451 303	448 831	450 824	452 819
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		450 957			
Рыночная стоимость, руб.		19 030 385			



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/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-7?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-7?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 068 024	37 655 332	35 479 395	33 385 582
Цена, руб. кв.м		547 171	527 386	513 450	483 149
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		519 812	501 017	487 778	458 992
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		507 440	489 093	474 462	446 462
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		479 803			
Рыночная стоимость, руб.		42 654 487			
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/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-7?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-7?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 068 024	37 655 332	35 479 395	33 385 582
Цена, руб. кв.м		547 171	527 386	513 450	483 149
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		519 812	501 017	487 778	458 992
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		523 555	504 624	489 534	460 644
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		493 957			
Рыночная стоимость, руб.		33 045 723			
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/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-7?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-7?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7



		umber=severniyport &premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	umber=severniyport &premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport& premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	7?chooseHouseN umber=severniyp ort&premiseUuid= e4e8fb1a-a57b- 11ee-bbfd- d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 068 024	37 655 332	35 479 395	33 385 582
Цена, руб. кв.м		547 171	527 386	513 450	483 149
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		519 812	501 017	487 778	458 992
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		507 440	489 093	474 462	446 462
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		479 803			
Рыночная стоимость, руб.		42 654 487			
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&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/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 068 024	37 655 332	35 479 395	33 385 582
Цена, руб. кв.м		547 171	527 386	513 450	483 149
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		519 812	501 017	487 778	458 992
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		523 555	504 624	489 534	460 644
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		493 957			
Рыночная стоимость, руб.		33 045 723			
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&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/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 068 024	37 655 332	35 479 395	33 385 582
Цена, руб. кв.м		547 171	527 386	513 450	483 149



Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		519 812	501 017	487 778	458 992
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		507 440	489 093	474 462	446 462
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		479 803			
Рыночная стоимость, руб.		42 654 487			
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/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-10?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-7?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severnypor/2-7?chooseHouseNumber=severnypor&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		39 068 024	37 655 332	35 479 395	33 385 582
Цена, руб. кв.м		547 171	527 386	513 450	483 149
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		519 812	501 017	487 778	458 992
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		523 555	504 624	489 534	460 644
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		493 957			
Рыночная стоимость, руб.		33 045 723			



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	44,40	47,90	47,90
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-12?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2f4d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		20 975 004	21 965 580	22 417 200	22 516 353
Цена, руб. кв.м		472 410	494 720	468 000	470 070
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		448 790	469 984	444 600	446 567
Корректировка на площадь		2,33%	2,33%	3,19%	3,19%
Скорректированная цена за кв.м		459 247	480 935	458 783	460 812
Абсолютная корректировка		7,33%	7,33%	8,19%	8,19%
Коэффициент соответствия		13,6425648	13,6425648	12,21001221	12,21001221
Вес аналога		26,39%	26,39%	23,61%	23,61%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		465 230			
Рыночная стоимость, руб.		16 748 280			



Обоснование корректировок

Скидка на торг

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

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

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

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025

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



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

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

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

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

Примечание:

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

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

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

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

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

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

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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



Корректировка на общую площадь

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

на Общую площадь квартиры - на 01.07.2025 годаКатегория: [Корректировки квартир \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

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

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24							
№ 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	29 931 873
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534



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.
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808



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	16 400 616
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
	Итого:	3303,1					1 509 410 234

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	42 654 487
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 654 487
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 654 487
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
	Итого:	467,4					227 100 630

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	16 748 280
	Итого:						1 753 259 144

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:

1 753 259 144 (один миллиард семьсот пятьдесят три миллиона двести пятьдесят девять тысяч сто сорок четыре) рубля (НДС не облагается)



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525



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	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	15 590 534	Не использовался	Не использовался	15 590 534
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	29 931 873	Не использовался	Не использовался	29 931 873
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	43 361 525	Не использовался	Не использовался	43 361 525
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	29 891 723	Не использовался	Не использовался	29 891 723
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	19 030 385	Не использовался	Не использовался	19 030 385
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
38	161	36	15	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
39	174	36	16	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
40	187	36	17	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
41	200	36	18	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
42	213	36	19	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
43	233	36	21	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
44	246	36	22	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
45	272	36	24	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
46	285	36	25	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
47	298	36	26	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
48	311	36	27	Корпус 7.3	16 522 380	Не использовался	Не использовался	16 522 380
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	19 030 385	Не использовался	Не использовался	19 030 385
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	16 400 616	Не использовался	Не использовался	16 400 616
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	45 074 808	Не использовался	Не использовался	45 074 808
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	19 030 385	Не использовался	Не использовался	19 030 385
Итого:		3303,1			1 509 410 234			1 509 410 234



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	42 654 487	Не использовался	Не использовался	42 654 487
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	33 045 723	Не использовался	Не использовался	33 045 723
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	42 654 487	Не использовался	Не использовался	42 654 487
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	33 045 723	Не использовался	Не использовался	33 045 723
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	42 654 487	Не использовался	Не использовался	42 654 487
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	33 045 723	Не использовался	Не использовался	33 045 723
Итого:		467,4			227 100 630			227 100 630

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	16 748 280	Не использовался	Не использовался	16 748 280
Итого:					1 753 259 144			1 753 259 144

Таблица 7.2

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	29 931 873
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723



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.
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	15 590 534
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 931 873
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	43 361 525
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	29 891 723
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 522 380
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616



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	45 074 808
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 400 616
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	45 074 808
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	19 030 385
	Итого:	3303,1					1 509 410 234

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	42 654 487
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 654 487
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	42 654 487
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	33 045 723
	Итого:	467,4					227 100 630

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	16 748 280
	Итого:						1 753 259 144

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 753 259 144 (один миллиард семьсот пятьдесят три миллиона двести пятьдесят девять тысяч сто сорок четыре) рубля (НДС не облагается)

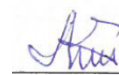


8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко



9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

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

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- 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 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9396c00a-3cf4-4f65-ad37-05b65fd0b26e

Страница 97 из 135



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ №1



Использованные аналоги

flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUnit=...

← 8 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка Расположение в комплексе

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

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

29 334 960 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

32 594 400 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	30 145 608 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 941 488 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 743 200 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 544 912 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 334 960 Р

flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUnit=...

← 1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка Расположение в комплексе

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

2 спальни, тип 2-3

64.8 S
Площадь, м² Уровень комфорта

29 544 912 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

32 827 680 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	30 145 608 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 941 488 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 743 200 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 544 912 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 334 960 Р



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

← 1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка | Расположение в комплексе

2 спальни, тип 2-3

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

29 743 200 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

33 048 000 Р
Базовая цена квартиры при расщеплении

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	30 145 608 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 941 488 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 743 200 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 544 912 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 334 960 Р

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

← 1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа →

Планировка | Расположение в комплексе

2 спальни, тип 2-3

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

29 941 488 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

33 268 320 Р
Базовая цена квартиры при расщеплении

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена
№ 833	15 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	30 145 608 Р
№ 805	13 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 941 488 Р
№ 777	11 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 743 200 Р
№ 749	9 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 544 912 Р
№ 707	6 этаж	Корпус 71	64.8 м²	Дисконт до 9% при расщеплении	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	29 334 960 Р



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

12 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

44 105 850 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

49 006 500 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена
№ 997	27 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	46 603 350 Р
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	46 170 450 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	46 053 900 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	44 105 850 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

2 человека 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

46 053 900 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

51 171 000 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена
№ 997	27 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	46 603 350 Р
№ 941	23 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	46 170 450 Р
№ 927	22 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	46 053 900 Р
№ 690	5 этаж	Корпус 71	92.5 м²	Дисконт до 9% при расщепке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	44 105 850 Р



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М Площадь, м² Уровень комфорта

46 170 450 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

51 300 500 Р Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

№ 997 27 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при расщепке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE 46 603 350 Р

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при расщепке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE 46 170 450 Р

№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при расщепке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE 46 053 900 Р

№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при расщепке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE 44 105 850 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

16 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

3 спальни, тип 3-2

Мастер-спальня

92.5 М Площадь, м² Уровень комфорта

46 603 350 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

51 781 500 Р Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

№ 997 27 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при расщепке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE 46 603 350 Р

№ 941 23 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при расщепке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE 46 170 450 Р

№ 927 22 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при расщепке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE 46 053 900 Р

№ 690 5 этаж Корпус 71 92.5 м² Дисконт до 9% при расщепке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE 44 105 850 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

12 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-4

41.3 S
Площадь, м² Уровень комфорта

22 212 792 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

24 680 880 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 686
5 этаж
Корпус 71
41.3 м²

Дисконт до 9% при расщепке
Ставка от 10% на 1 год
Программа UPGRADE

22 212 792 Р

Планировка Расположение в комплексе

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

2 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

1 спальня, тип 1-3

42 S
Площадь, м² Уровень комфорта

22 396 500 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

24 885 000 Р
Базовая цена квартиры при расщепке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№ 996
27 этаж
Корпус 71
40.6 м²

Дисконт до 9% при расщепке
Ставка от 10% на 1 год
Программа UPGRADE

23 330 790 Р
в Бронь

№ 950
24 этаж
Корпус 71
42 м²

Дисконт до 9% при расщепке
Ставка от 10% на 1 год
Программа UPGRADE

23 942 520 Р
в Бронь

№ 675
4 этаж
Корпус 71
40.6 м²

Дисконт до 9% при расщепке
Ставка от 10% на 1 год
Программа UPGRADE

21 931 308 Р

№ 671
4 этаж
Корпус 71
42 м²

Дисконт до 9% при расщепке
Ставка от 10% на 1 год
Программа UPGRADE

22 396 500 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/1-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUnits=...

15 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа



Планировка Расположение в комплексе

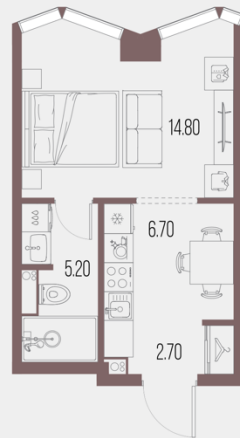
1 спальня, тип 1-3

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Базовая цена квартиры при расрочке	Дисконт до 9% при расрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена	Статус
№ 996	27	71	40.6	S	24 368 120 Р	Дисконт до 9% при расрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	23 330 790 Р	Бронь
№ 950	24	71	42	S	24 368 120 Р	Дисконт до 9% при расрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	23 942 520 Р	Бронь
№ 675	4	71	40.6	S	24 368 120 Р	Дисконт до 9% при расрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	21 931 308 Р	
№ 671	4	71	42	S	24 368 120 Р	Дисконт до 9% при расрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	22 396 500 Р	

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUnits=...

139 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа



Планировка Расположение в комплексе

Студия, тип 0-3

Мастер-спальня

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Уровень комфорта	Базовая цена квартиры при расрочке	Дисконт до 9% при расрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена	Статус
№ 1030	30	71	29.4	S	19 192 320 Р	Дисконт до 9% при расрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	17 273 088 Р	

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

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

1 спальня, тип 1-8

9 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта

20 975 004 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

23 305 560 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена
№ 257	23 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	21 879 000 Р
№ 232	21 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	21 965 580 Р
№ 211	19 этаж	Корпус 7.3	44.2 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	21 676 122 Р
№ 198	18 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	21 682 296 Р
№ 17	4 этаж	Корпус 7.3	44.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	20 975 004 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

Планка | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-12

1 спальня, тип 1-12

6 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

47.9 M
Площадь, м² Уровень комфорта

22 318 047 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

24 797 830 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	Цена
№ 834	16 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	22 710 348 Р
№ 806	14 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	22 615 506 Р
№ 778	12 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	22 516 353 Р
№ 750	10 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	22 417 200 Р
№ 722	8 этаж	Корпус 7.1	47.9 м²	Дисконт до 9% при рассрочке	Ставка от 10% на 1 год	Программа UPGRADE	22 318 047 Р



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

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-12

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня



1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

47.9 М	Площадь, м²	Уровень комфорта
22 417 200 Р	Цена при 100% оплате и ипотеке	
24 908 000 Р	Базовая цена квартиры при рассрочке	
Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате		

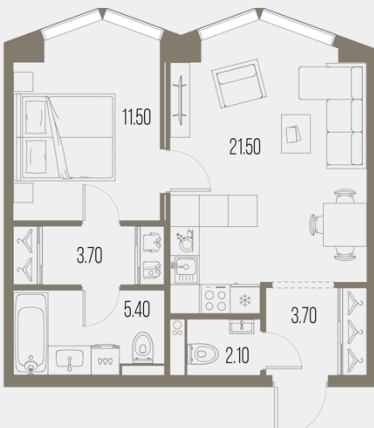
№ 834	Дисконт до 9% при рассрочке	22 710 348 Р
16 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		
№ 806	Дисконт до 9% при рассрочке	22 615 506 Р
14 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		
№ 778	Дисконт до 9% при рассрочке	22 516 353 Р
12 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		
№ 750	Дисконт до 9% при рассрочке	22 417 200 Р
10 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		
№ 722	Дисконт до 9% при рассрочке	22 318 047 Р
8 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		

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

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 1 спальня | Тип 1-12

1 спальня, тип 1-12

Мастер-спальня



1 человек интересовался этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

47.9 М	Площадь, м²	Уровень комфорта
22 516 353 Р	Цена при 100% оплате и ипотеке	
25 018 170 Р	Базовая цена квартиры при рассрочке	
Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате		

№ 834	Дисконт до 9% при рассрочке	22 710 348 Р
16 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		
№ 806	Дисконт до 9% при рассрочке	22 615 506 Р
14 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		
№ 778	Дисконт до 9% при рассрочке	22 516 353 Р
12 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		
№ 750	Дисконт до 9% при рассрочке	22 417 200 Р
10 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		
№ 722	Дисконт до 9% при рассрочке	22 318 047 Р
8 этаж	Ставка от 10% на 1 год	
Корпус 71	Программа UPGRADE	
47.9 м²		



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 2 спальни | Тип 2-10

2 спальни, тип 2-10

Театральная гостиная

9 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

71.4 М
Площадь, м² Уровень комфорта

39 068 024 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

45 217 620 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Специальные условия	Цена
№ 1171	18 этаж	Корпус 7.2	71.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	39 068 024 Р 40-695-858 Р
№ 1155	14 этаж	Корпус 7.2	71.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	37 655 332 Р 39-224-304 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

Главная | Северный Порт | Выбор планировки | 2 спальни | Тип 2-10

2 спальни, тип 2-10

Театральная гостиная

12 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

Планировка Расположение в комплексе

71.4 М
Площадь, м² Уровень комфорта

37 655 332 Р
Цена при 100% оплате и ипотеке

43 582 560 Р
Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок
Цены указаны при 100% оплате

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Специальные условия	Цена
№ 1171	18 этаж	Корпус 7.2	71.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	39 068 024 Р 40-695-858 Р
№ 1155	14 этаж	Корпус 7.2	71.4 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	37 655 332 Р 39-224-304 Р



LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77

Ваш город Санкт-Петербург?

Да Сменить город

3 человека интересовались этой квартирой за последние 24 часа

2 спальни, тип 2-7

69.1 М Площадь, м² Уровень комфорта

35 479 395 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

39 421 550 Р Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе

Программа UPGRADE

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 1132	9 этаж	Корпус 72	69.1 м²	элитные условия на избранной квартире Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	34 734 856 Р 36-182-142 Р
№ 1122	7 этаж	Корпус 72	69.1 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	35 479 395 Р
№ 1112	5 этаж	Корпус 72	69.1 м²	элитные условия на избранной квартире Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	33 385 582 Р 34-776-648 Р
№ 1102	3 этаж	Корпус 72	69.1 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	31 953 222 Р

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум

Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (812) 445-77-13

5 человек интересовались этой квартирой за последние 24 часа

2 спальни, тип 2-7

69.1 М Площадь, м² Уровень комфорта

33 385 582 Р Цена при 100% оплате и ипотеке

38 640 720 Р Базовая цена квартиры при рассрочке

Заказать звонок Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе

Программа UPGRADE

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Условия	Цена
№ 1132	9 этаж	Корпус 72	69.1 м²	“Северный порт” Специальные условия на Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	34 734 856 Р 36-182-142 Р
№ 1122	7 этаж	Корпус 72	69.1 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	35 479 395 Р
№ 1112	5 этаж	Корпус 72	69.1 м²	“Северный порт” Специальные условия на Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	33 385 582 Р 34-776-648 Р
№ 1102	3 этаж	Корпус 72	69.1 м²	Дисконт до 9% при рассрочке Ставка от 10% на 1 год Программа UPGRADE	31 953 222 Р



соответствующими специализированным организациям, а также на оформление заселения - правления, отпущенной отпущенности указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, охраняющей 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 отправление корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае, уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отному от адреса места регистрации, Долящик обязан указать в Договоре эти в точном 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 - Характеристика передаваемой квартиры

Приложение № 4 - Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

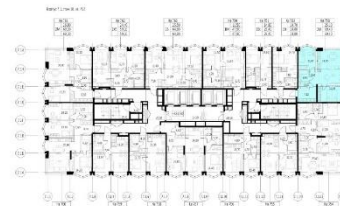
Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»
129026, г. Москва, пер. Троицкий, дом 9 стр. 2, пом. V, код 2, ИНН 7717010001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРНО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ, ОГРН 10477010001, БИК 044030653.

Долящик: ООО «Тинкофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинкофф Квадратные метры»,
ОГРН 119774658018, ИНН 774304330, КПП 774301001, адрес места нахождения / почтовый адрес для получения корреспонденции: 125112, г. Москва, Голенищевское шоссе, дом 3, корп. 1, этаж 19 пом. 1901Б, р/сч 40701810700000001817 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, к/сч 30101810200000000700. Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13. Электронный адрес: t.panczarev@tincoff.ru, welcome@tincoffcapital.ru, s.a.mikhailov@tincoff.ru.

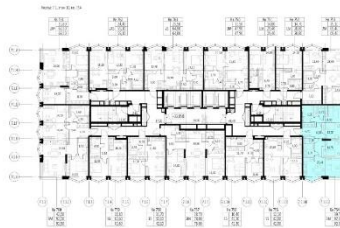
Приложение № 1
к Договору № ДД/0003-СПП-04/24
От «11» апреля 2024 г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

№ 753 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



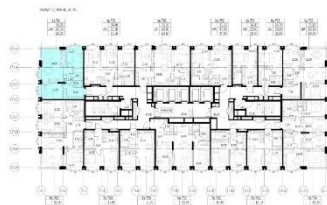
№ 754 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



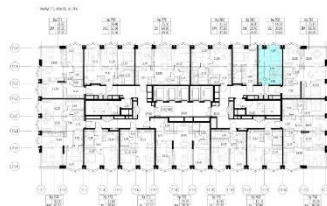
9

10

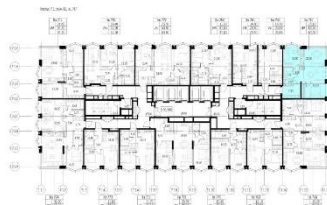
№ 761 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 766 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

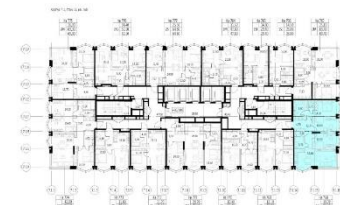


№ 767 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте

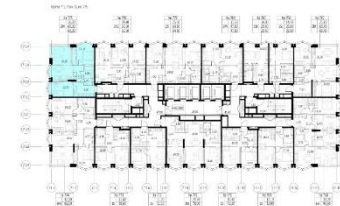


11

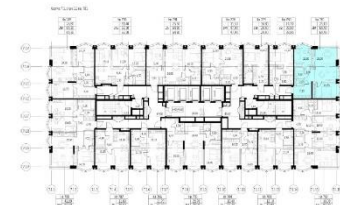
№ 768 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 775 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 781 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



12



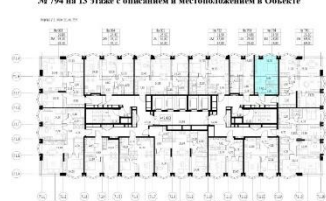
№ 782 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 789 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте

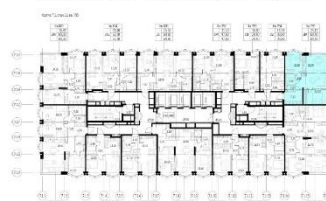


№ 794 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте

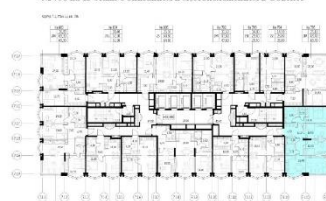


13

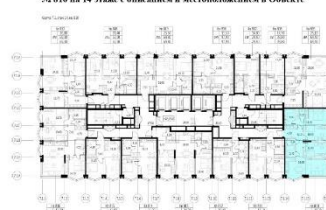
№ 795 на 13 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 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

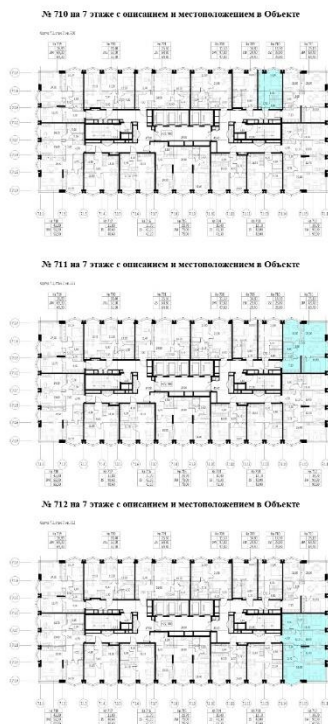


№ 705 на 6 этаже с описанием и местоположением в Объекте

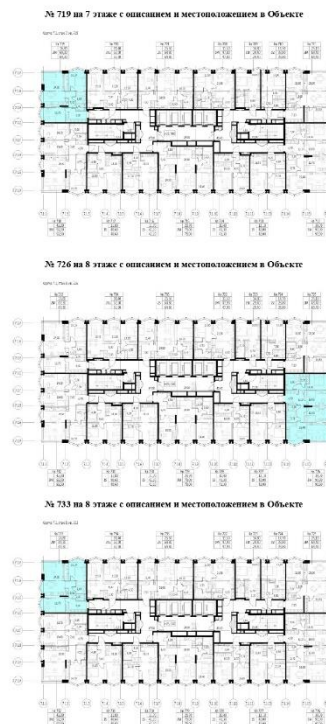


16

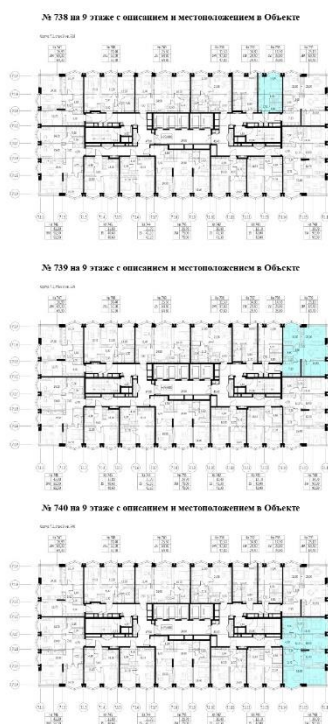




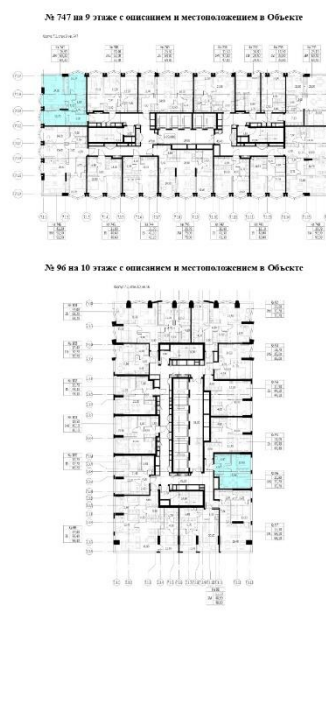
17



18



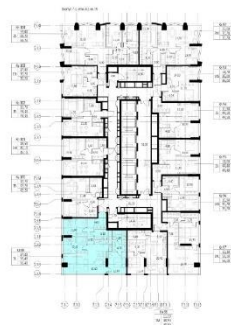
19



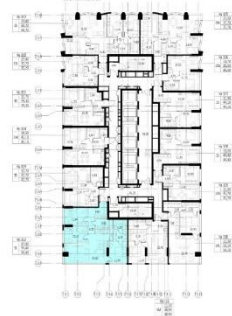
20



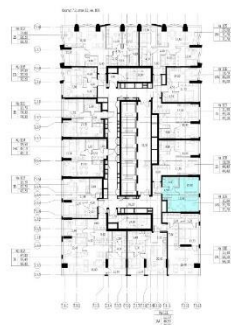
№ 99 на 10 этаже с описанием и местоположением в Объекте



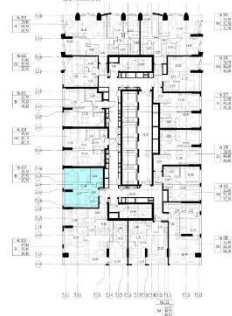
№ 112 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 109 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



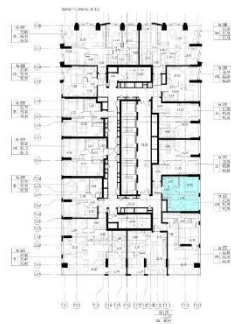
№ 113 на 11 этаже с описанием и местоположением в Объекте



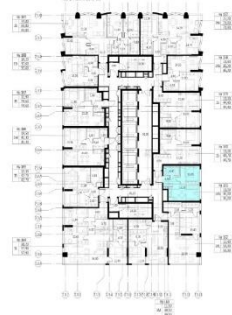
21

22

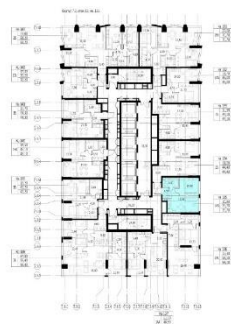
№ 122 на 12 этаже с описанием и местоположением в Объекте



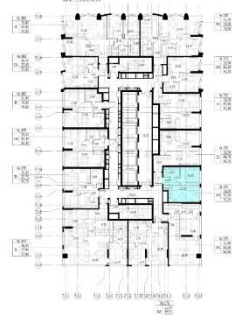
№ 161 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 135 на 15 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 174 на 16 этаже с описанием и местоположением в Объекте



23

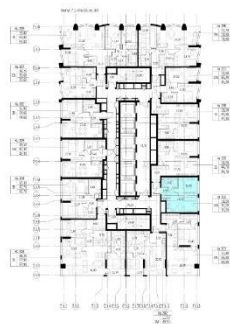
24



№ 187 на 17 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 200 на 18 этаже с описанием и местоположением в Объекте



25

№ 213 на 19 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 233 на 21 этаже с описанием и местоположением в Объекте



26

№ 246 на 22 этаже с описанием и местоположением в Объекте

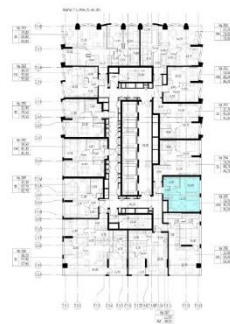


№ 272 на 24 этаже с описанием и местоположением в Объекте



27

№ 285 на 25 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 298 на 26 этаже с описанием и местоположением в Объекте



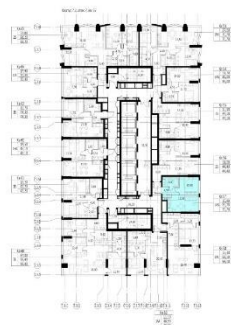
28



№ 311 на 27 этаже с описанием и местоположением в Объекте

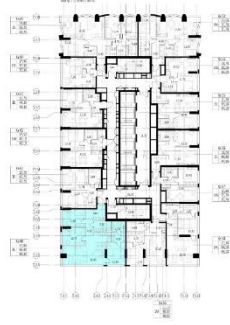


№ 57 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

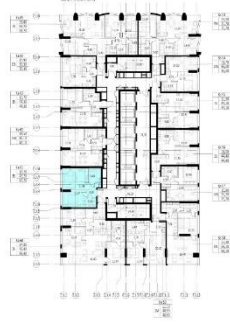


29

№ 60 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

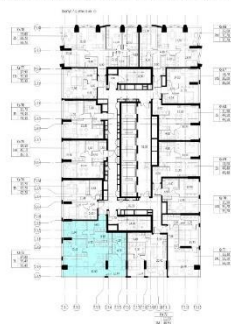


№ 61 на 7 этаже с описанием и местоположением в Объекте

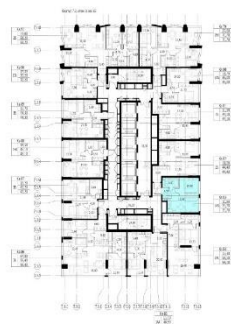


30

№ 73 на 8 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 83 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте

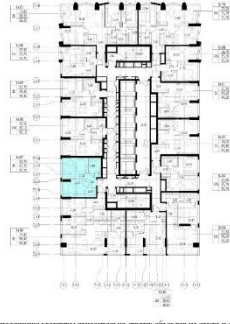


31

№ 86 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



№ 87 на 9 этаже с описанием и местоположением в Объекте



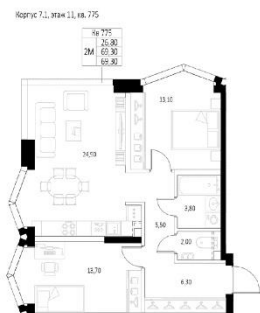
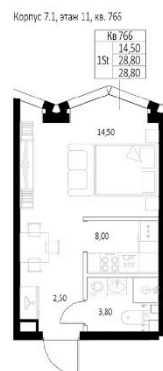
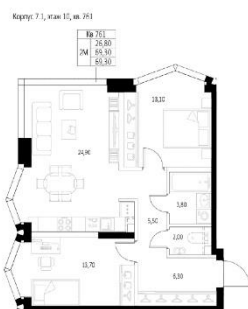
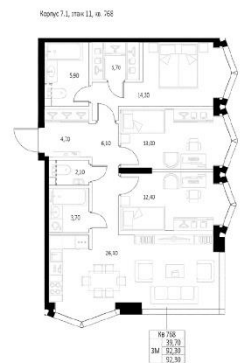
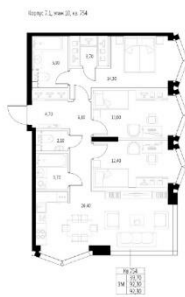
32

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



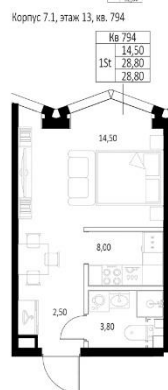
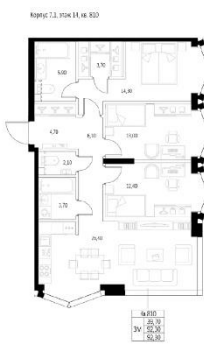
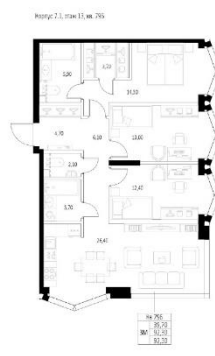
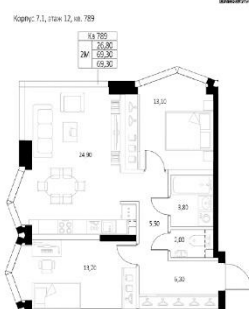
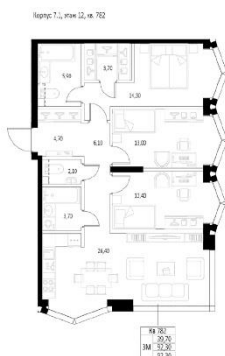
Приложение № 2
к Договору № ДД/0003-СРП/04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальный План квартиры*



33

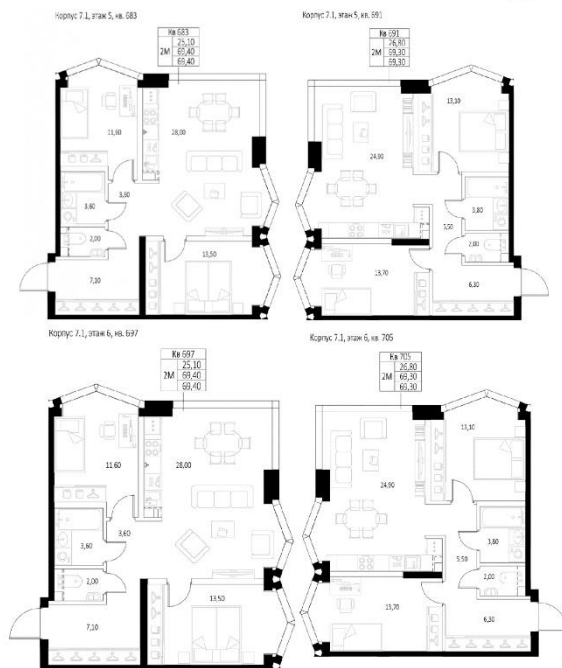
34



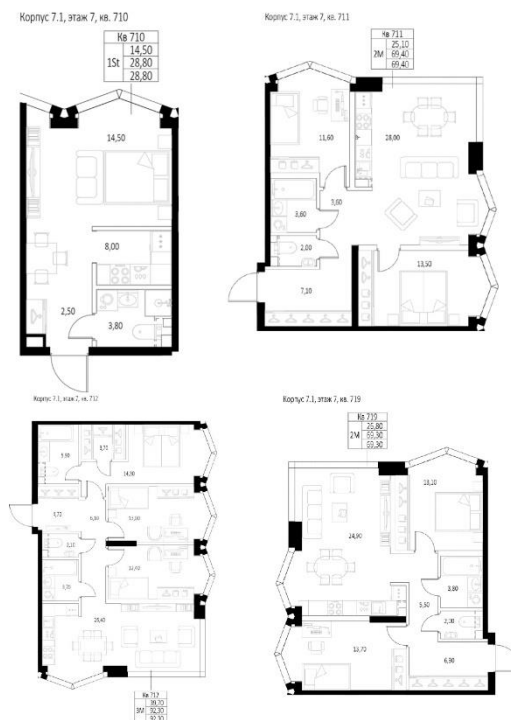
35

36





37



38



39

40





Корпус 7.3, этаж 12, кв. 122



Корпус 7.3, этаж 13, кв. 135



41

42



Корпус 7.3, этаж 16, кв. 174



Корпус 7.3, этаж 17, кв. 187

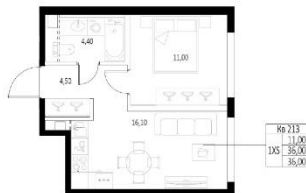


43

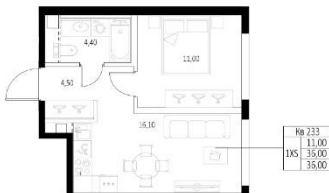
Корпус 7.3, этаж 18, кв. 200



Корпус 7.3, этаж 19, кв. 213



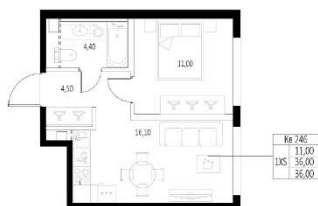
Корпус 7.3, этаж 21, кв. 233



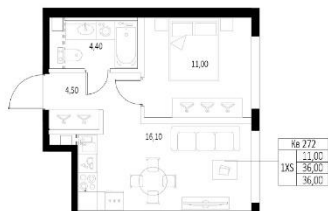
44



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



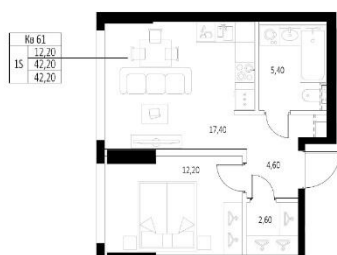
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 57



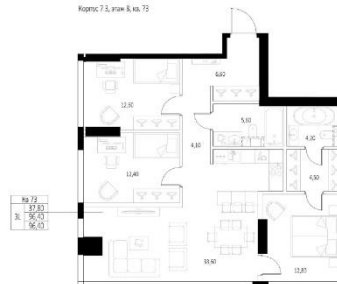
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61



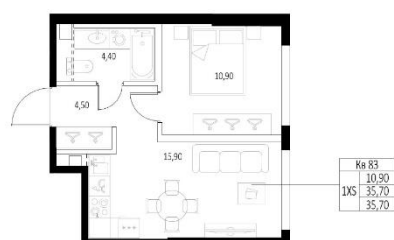
Корпус 7.3, этаж 7, кв. 61

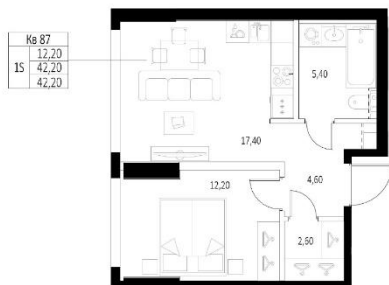


Корпус 7.3, этаж 8, кв. 79



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.

49

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

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

1. **Общие характеристики Объекта:**
 - 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс с ветровентиляционными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПЖТЗ);
 - 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 7.3 - 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 п. 2 ст. 41.1 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 (владельца) - новострой жилой фонд;
 - 1.10. Организация торговая организация - предприятие, осуществляющее строительство объектов;
 - 1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту монолитный железобетонный, несущие стены по проекту: стеновой бетонный камень с несущими шпальтами монолитный железобетонный;
 - 1.12. Угловые перегородки не являются несущими конструкциями, перегородки по типовым строительным типам на металлических каркасах с облицовками монолитнобетонными плитками из гипсоватита;
 - 1.13. Перегородки между комнатами и коридорами - монолитный сборный из гипсовых строительных плит на металлических каркасах с облицовками монолитнобетонными плитками из гипсоватита;
 - 1.14. Потолки - плиты с облицовками монолитнобетонными плитками из гипсоватита;
 - 1.15. Потолки - плиты с облицовками монолитнобетонными плитками из гипсоватита;
 - 1.16. Владельцы дома - металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

- [illegible]

50

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- а) стены – оштукатурены, без отделки. Стены, облицованные гипсовыми строительными панелями без штукатурки и шпаклевки, оштукатурены до закрашивания. Потолок, цементная оштукатурка, включены в общую площадь квартир. Остатки штукатурки, не облицованные панелями, прогрунтованы Застойником.
- Стены в туалетах – без оштукатуривания, без шпаклевки.
- б) пол в комнатах и коридорах – стяжка пола со звукоизоляционными матами по проекту;
- в) пол в туалетах – выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными матами и гидроизоляцией по проекту;
- г) отделка – во всех помещениях – железобетонные плиты без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), оштукатурено 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 делаящим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

51

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

**СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

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

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

Информационная деятельность Оператора требует привлечения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предлагающих услуги по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим смежным вопросам. 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 Солосмо», ООО «Сидмис», ООО «Жайт сайр», ООО «ХЕМА ЭКЕНСИС», ООО «МШ», ООО «Смартис».

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

Настоящее Соглашение действует до момента его отзыва.

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

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

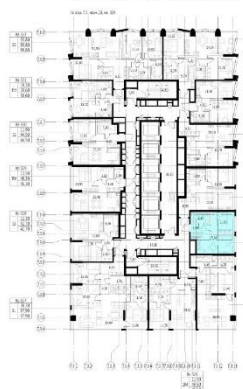
52





Приложение № 1
к Договору № ДДУ/0865-СРП/04/24
от «11» апреля 2024 г.

План квартиры
№ 324 на 28 этаже Корпуса 7.3
с описанием ее местоположения в Объекте*



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

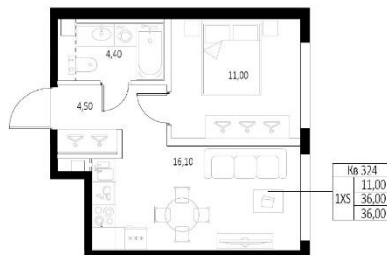
9



Приложение № 2
к Договору № ДДУ/0865-СРП/04/24
от «11» апреля 2024 г.

Детальный план квартиры*
№ 324 на 28 этаже Корпуса 7.3

Корпус 7.3, этаж 28, кв. 324



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

10



Приложение № 3
к Договору № ДДУ/0865-СРП/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:
 - 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ПОТ 7);
 - 1.2. Назначение Объекта - жилое;
 - 1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1 - 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3 - 55 862,30 кв.м.;
 - 1.4. Количество этажей - корпус 7.1 - 36; корпус 7.3 - 60;
 - 1.5. Материал изготовления перекрытий - монолитно-железобетонный;
 - 1.6. Класс энергоэффективности - А;
 - 1.7. Свободности - 5 и более баллов;
 - 1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.е. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющихся основанием для его отнесения к уникальным объектам.
 - 1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) - навесной витражный фасад.
 - 1.10. Опас - внутреннее витражное остекление с применением мультифункционального стекла.
 - 1.11. Межквартирные перегородки - несущие стены по проекту: монолитный железобетон, железные стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукопоглощающей заштрихованной плиткой.
 - 1.12. Невесущие перегородки между жилыми комнатами - полнотелой сборки из глинковых строительных плит на металлическом каркасе с звукопоглощающей заштрихованной плиткой из натуральной лату.
 - 1.13. Перегородки между санузлом и комнатой - полнотелой сборки из глинковых строительных плит на металлическом каркасе с звукопоглощающей заштрихованной плиткой из натуральной лату.
 - 1.14. Потол - стяжка со звукопоглощающей минераловатной плитой по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией.
 - 1.15. Входная дверь - металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

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

11



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

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

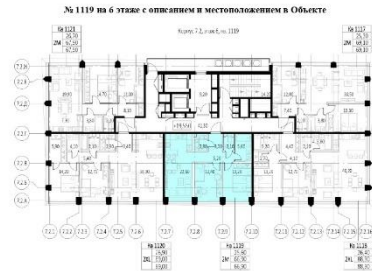
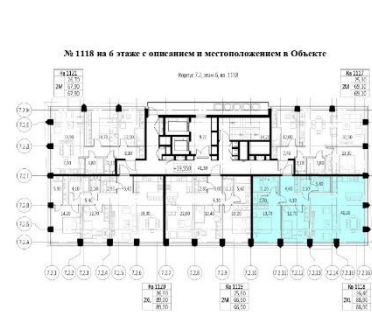
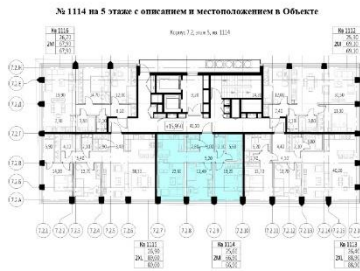
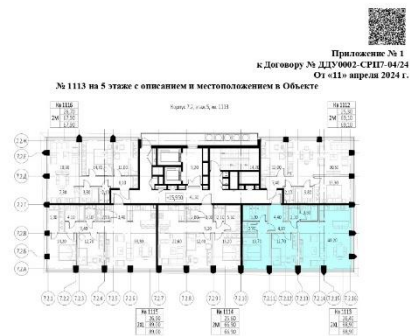
2.2. Состояние поверхностей и передаваемой Квартиры:

- а) стены - оштукатурены, без штукатурки. Стены, обшитые гипсокартонными строительными панелями без штукатурки и шпаклевки, отштукатурены от заштукатуривания;
- Обштукатурены стеновые, горячие водоснабжения и канализации, обслуживающие квартиру, дощатки выполняет самоклеящуюся Пленка, монтажная обрешетка, вложены в общую площадь квартиры. Обштукатурены стеновые, не обслуживающие квартиру, проштукатурены застройщиком.
- Стены в санузлах - без оштукатуривания, без штукатурки.
- б) полы в комнатах и коридорах - стяжка пола со звукопоглощающей минераловатной плитой по проекту;
- а) полы в санузлах - выравнивающая стяжка пола со звукопоглощающей минераловатной плитой по проекту;
- г) потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), отштукатурены от заштукатуривания.

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

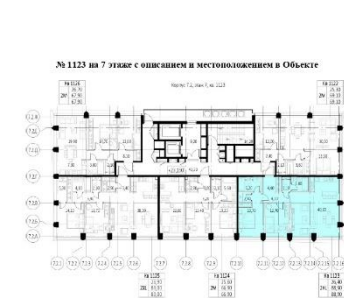
Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делаящим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

12



8

9



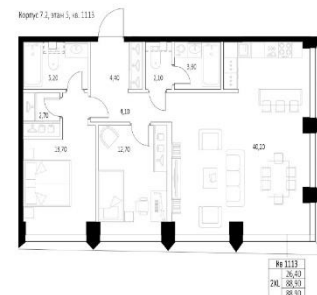
План квартиры:

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

10

Приложение № 2
к Договору № ДДУ0002-СРП7-04/24
От «11» апреля 2024 г.

Детальный План квартиры*



11



Документы Оценщика

ИЮ
Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ОГРН 10477000240813 | ИНН 7707159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

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

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS
ОГРН 1207700240813 | ИНН 7701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

ИТЕGOVA Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOS) **Российская Федерация** **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 № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«15» ноября 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 93/23/134-982 от «15» ноября 2023г. на основании Заявления Страхователя от «15» ноября 2023г. и Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгестрах», ИНН: 7708676883, ОГРН: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 ОСЧ ООО: 407018120700000423 и ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счет: 30101181040000000000 БИК: 0445255981
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИМ-Консалт», ИНН: 772579683 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 24 Ротшильдская, дом 4, эт. 5 пом. 1а, оф. 25 Корр. счет: 407028103000000243 в ПАО Банк Финанс-Сеть, Москва Корр. счет: 3010181054500000079 БИК: 0445250079
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за применение за применения права имущества третьих лиц в результате нарушения требований закона от 09 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, или нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (результатов кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страхованием случаев является: Установленный условиями в законуую сумму решением суда (арбитражного суда), или признанный Страхователем факт причинения ущерба деятельности (бизнесу) Страхователя в результате нарушения требований законодательства об оценке (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, или нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов, правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членство в одной из Страховых на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением иска о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях установления факта нанесения ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, отчет об оценке, устанавливаемый вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	со 01 часов 00 минут «13» декабря 2020г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования. Не установлена. 20 000 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек. Единообразно, срок уплаты до 15 ноября 2023г.
ФИНАНСИСТА:	1. Настоящий Полное страхование является непрерывным частью Договора страхования № 9123/134/987 от «15» ноября 2023г;
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2. В случае несоответствия положений Полного страхования положениям Приказа страхования или Положения Договора страхования № 9123/134/987 от «15» ноября 2023г., предпринятого страховой компанией;
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	3. В случае несоответствия Положения Договора страхования № 9123/134/987 от «15» ноября 2023г.
ДОПОЛНИЕНИЯ:	

СТРАХОВЩИК ПАРСК "Роздольно" (Морозов А.А.)

СТРАХОВАТЕЛ "ОМ-Консалт" (Сидоренко М.В.)



17308379

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

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

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" ИНН 75156162 г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. 87 ИПВ 7173056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 407010189013000000355 в АО "Альфа-Банк" Корр. счет: 3010181020000000000963 БИК: 044525683 Лицензия СФ №2230 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	Овечкин - Амбаров Александр Юрьевич Дата рождения: 08.10.1987 ИНП 41 784802165283 Идентиф. номер

Настоящее Стратегия предлагает рассмотреть возможность Договора страхования на условиях, описанных в настоящем Полисе-оригинале и в Приложении Стратегии профессиональной ответственности страховщика, утвержденные Страховщиком 04-го ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <http://www.sps.ru> и являются неотъемлемой частью Договора.

Договор заключается под названием «Стратегия Страхования» настоящего Полиса-оригинала на электронную почту Страховщика, указанную в настоящем Полисе-оригинале, или доставки на почтовый адрес Страховщика. Страховщик оставляет за собой право заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях, подтверждающих настоящий Полис-оригинал. При этом условия настоящего Полиса-оригинала (согласно на заключение договора страхования) являются неотъемлемой частью Договора. Настоящий Полис-оригинал является неотъемлемой частью Договора. При нарушении страховой суммы, установленной договором, настоящим договором не подлежат возмещению. Если страховая сумма будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается не заключенным, а полученная сумма подлежит возврату в течение 10 рабочих дней.

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие и завершенности обязательств с «Историей об отсутствии платежей и завершенных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса оферты. Правильно страхователя,
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика,
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условием страхования по Полису оферте.

Период страхования	С 29 мая 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцента Полиса-оферты по «28 мая 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 001000) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению ущерба и иных расходов Страхователя: 10% от страховой суммы и в размере Страховой суммы настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	4 000,00 (Четыре тысячи и 001000) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29 мая 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условными страхования по Полису оферты
Территория страхования	Российская федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется за

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
 *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115162 г. Москва, ул. Щаболюка, д. 31, стр. 6

Правила страхования оценщиков



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 указание на Страховщика и Страхователя 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 в 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:

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	ПАО СК «Росгестрах», ИНН: 770676863, ОГРН: 997950001 Адрес: Россия, 140602, Москва-область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расчетный счет: 4070218105016000927 в ПАО БК ВТБ (ПАО) КОД ОКПО: 3010181070000000187; БИК: 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «М-Консалт», ИНН: 772579683 Адрес: 115191 г. Москва, ул. 24-я Рейсская, дом 4, стр. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 Расчет. счет: 40702810305000002410 в Банк Финистерра г. Москва Корр. счет: 3010180452500000079, БИК: 044525790
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценок, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (далее – оценка).
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступлением в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований действующего законодательства о стандартах оценок (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценок, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), ставшей основой для проведения оценки, а также в результате некорректной организационной оценки, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страховой суммы убытков, понесенных Страхователем в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Или, если истекшего срока давности, достоящего размера, величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступлением в законную силу решением суда (арбитражного суда). с 00 часов 00 минут «13» декабря 2024г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2025г.
ФРАНШИЗА:	с 00 часов 00 минут (Пятидесяти миллион) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ПРЕМИИ:	Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПРЕМИИ:	20.000,00 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ДЕПОЗИТИ:	Единоновременно, срок уплаты до «13» декабря 2024г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является частью текста Договора страхования № 114241347982 от «07» ноября 2024г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или Положения Договора страхования № 114241347982 от «07» ноября 2024г., применяются соответствующие положения Договора страхования № 114241347982 от «07» ноября 2024г.

СТРАХОВЩИК: ИАО СК «Росстрах» (Морозов А.А.) СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (Сидоренко М.С.)



29154408

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50036/25

Дата направления Плана-оценки Столхователю «07» мая 2025 г.

Дата направления полиса-ордера страхователем 01 мая 2024 г.	
Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Росин. 115280, Москва, инт.тер.: муниципальный округ Даниловский пр-кт Лазарева, д. 15, помещ. 21/5 ИНН 77/1300684 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810209080000373 АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 301018102090800000505 Банк ОАЭ50593 Лицензия СФ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Амбаров Александр Юрьевич Дата рождения 08.10.1987 ИНН: 784802168283 Паспорт: серия 80404

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящих Полисах-операторах и в Правилах страхования, профессиональной ответственности Страхователя, действующих с 01-го ноября 2015 г. (далее – «Правила страхования»), а также в Приложении к настоящему договору страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет по адресу: <http://www.aif.ru/ru/press/2015/03/24/048c11f1-0c6e2-22b06bf4a6f>

Договор заключается под названием Страхователя Страхователем настоящего Полиса-оператора на электронную почту Страхователя, указанную в настоящих Полисах-операторах. Страхователь обязуется оплатить Страхователю Страховку за предоставление Страхователем Полиса-оператора. Страхователь подтверждает согласие Страхователя Полиса-оператора. При этом акцептом настоящего Полиса-оператора (согласие на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящих Полисах-операторах. При неуплате страховой премии в установленные сроки Страхователь считается отказавшимся от заключения настоящего Договора. Договор страхования считается заключенным, в исполнении премии подпадает подзаступ в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцент (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;

договор согласован на Обработку персональных данных в соответствии с Условием страхования по Полному-офферте.	
Период страхования	С «29» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для аккредитации по Полному-офферте, по «29» мая 2026 г. (Период страхования).
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов в 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полписа-офферта.
Страховая премия	4 000,00 (Четыре тысячи в 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» мая 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условием страхования по Полному-офферте.
Территория страхования	Российская Федерация.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"

Контактная и справочная информация
 *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль;
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 406 333 00 00 – бесплатно для звонков по Москве и Московской области

100

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
133 (сто тридцать три) листа

Печать/подпись





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

Подписи отправителя:		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ОМ-КОНСАЛТ"		028C5F0001E9B2E9AB4DDA34C0 ABE48775	31.07.2025 16:33 GMT+03:00
	СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР			
		Не требуется для подписания	с 26.05.2025 18:23 по 26.08.2026 18:23 GMT+03:00	Подпись соответствует файлу документа