



ОТЧЕТ № 400/24

**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: «05» апреля 2024 г.

г. Москва 2024 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 № 400/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от «03» апреля 2024 г. к Договору №980/О-22 Заключение является неотъемлемой частью отчета № 400/24 и Приложений, составленных «05» апреля 2024 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки						
Объект 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
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	

	29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:	3303,1			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПИ7-03/24					
	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, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав					
Сведения об оценке стоимости						
Дата оценки	«05» апреля 2024 г.					

Дата осмотра	«04» апреля 2024 г. Осмотр проведен частично. 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 «03» апреля 2024 г. - «05» апреля 2024 г.
Дата составления Отчета	«05» апреля 2024 г.
Порядковый номер Отчета	№ 400/24 (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 2020	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	от 29 декабря 2020 года
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-СПП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
	Итого:	3303,1					1 293 402 038	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
	Итого:	467,4					234 836 256	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
	Итого:						1 542 860 522	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 542 860 522 (Один миллиард пятьсот сорок два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот двадцать два) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

А.Ю. Амбаров

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



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	9
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	14
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	15
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	16
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	24
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	25
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	28
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	29
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	35
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.....	35
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	40
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	45
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	56
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	56
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	56
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	57
5.4. ВЫВОДЫ.....	57
5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	58
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	60
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	95
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	96
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	102
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	103
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	103
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	104

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, в том числе:					
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
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)

Объекты оценки

	34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		Итого:	3303,1			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СП17-03/24					
	1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
		Итого:	467,4			
	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СП17-04/24					
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
		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 Обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» ИНН 9717106889, КПП 771701001, ОГРН 1217700495320, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва, адрес местонахождения: 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав для внесения в состав чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф 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: <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «05» апреля 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«05» апреля 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «03» апреля 2024 г. - «05» апреля 2024 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	04» апреля 2024 г. Осмотр проведен частично. 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.

<p>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:</p>	<p>Информация, использованная в расчетах¹.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Разрешение на строительство № 77-09-021420-2024 от 13.03.2024 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); – Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3823 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3823-77/051/2022-11; - Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3834 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3834-77/051/2022-11; - Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3844 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрацш, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3844-77/051/2022-11; - Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3845 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрацш, кадастра и картографии по Москве, запись регистрацш № 77:09:0001004:3845-77/051/2022-11; - Проектная декларация Объекта № 77-003032 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена на сайте: наш.дом.рф.
<p>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.</p>
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</p>	<p>Не привлекаются</p>
<p>Форма составления отчета об оценке:</p>	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</p>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<p>Форма представления итоговой стоимости:</p>	<p>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</p>
<p>Иные специфические требования к отчету об оценке:</p>	<p>Не предусмотрены</p>

¹ Наш.дом.рф

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.
MCO (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	от 01.01.2013 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: www.srogo.ru.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Квадратные метры»
ИНН / КПП	7743304530 / 774301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-1 №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/776/500048/23; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 15.05.2023 г. Период действия с 29.05.2023 г. по 28.05.2024 г. Страховая сумма - 5 млн руб. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору № 93/23/134/982 от 15.11.2023 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2023 г. до 12.12.2024 г.
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 специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 400/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 1 от «03» апреля 2024 г. к Договору №980/О-22 об оценке
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав для внесения в состав чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Квадратные метры»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«05» апреля 2024 г.
Дата осмотра имущества	04» апреля 2024 г. Осмотр проведен частично. 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 «03» апреля 2024 г.- «05» апреля 2024 г.
Дата составления отчета	«05» апреля 2024 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

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
	1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
	16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
	17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)

22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:	3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)

	6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	Итого:		467,4			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24						
	1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:					
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845					
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве					
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат Обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» ИНН 9717106889, КПП 771701001, ОГРН 1217700495320, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва, адрес местонахождения: 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2					
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					

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ 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	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ 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	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	16 843 708	Не использовался	Не использовался	16 843 708
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
38	161	36	15	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
39	174	36	16	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
40	187	36	17	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
41	200	36	18	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
42	213	36	19	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
43	233	36	21	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
44	246	36	22	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
45	272	36	24	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
46	285	36	25	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
47	298	36	26	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
48	311	36	27	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ 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	16 843 708	Не использовался	Не использовался	16 843 708
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	16 843 708	Не использовался	Не использовался	16 843 708
Итого:		3303,1						1 293 402 038

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24								
№ 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	26 453 614	Не использовался	Не использовался	44 064 085
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	35 416 618	Не использовался	Не использовался	34 214 667
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	26 419 031	Не использовался	Не использовался	44 064 085
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	13 826 592	Не использовался	Не использовался	34 214 667
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	26 453 614	Не использовался	Не использовался	44 064 085
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	35 416 618	Не использовался	Не использовался	34 214 667
Итого:		467,4			163 986 087			234 836 256

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	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
Итого:					1 542 860 522			1 542 860 522

Таблица 1.7

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
Итого:		3303,1					1 293 402 038	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
Итого:		467,4					234 836 256	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
Итого:							1 542 860 522	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 542 860 522 (Один миллиард пятьсот сорок два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот двадцать два) 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.

1.7. 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 основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

1.8. 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.

1.9 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).

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

Информация, использованная в расчетах.

Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовались данные:

- Разрешение на строительство № 77-09-021420-2024 от 13.03.2024 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3823 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3823-77/051/2022-11;
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3834 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3834-77/051/2022-11;
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3844 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3844-77/051/2022-11;
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3845 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3845-77/051/2022-11;
- Проектная декларация Объекта № 77-003032 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена на сайте: наш.дом.рф.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.8

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 находятся в открытом доступе на сайте наш.дом.рф.

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 Обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» ИНН 9717106889, КПП 771701001, ОГРН 1217700495320, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва, адрес местонахождения: 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2.

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.



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. Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат Обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» ИНН 9717106889, КПП 771701001, ОГРН 1217700495320, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва, адрес местонахождения: 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2

Таблица 2.1

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

№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:	3303,1			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24					
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)
	Итого:	467,4			
Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24					
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)
	Итого:				

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

Право общей долевой собственности

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

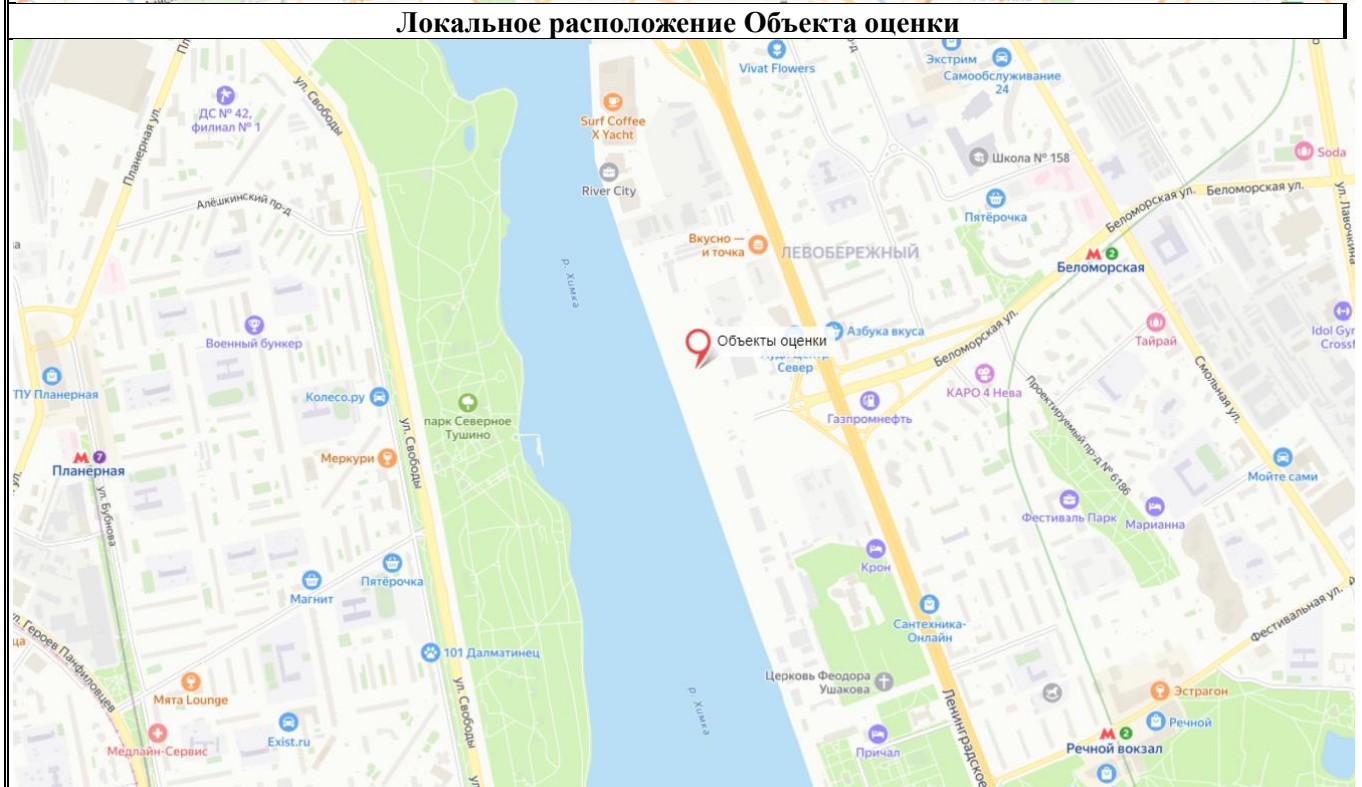
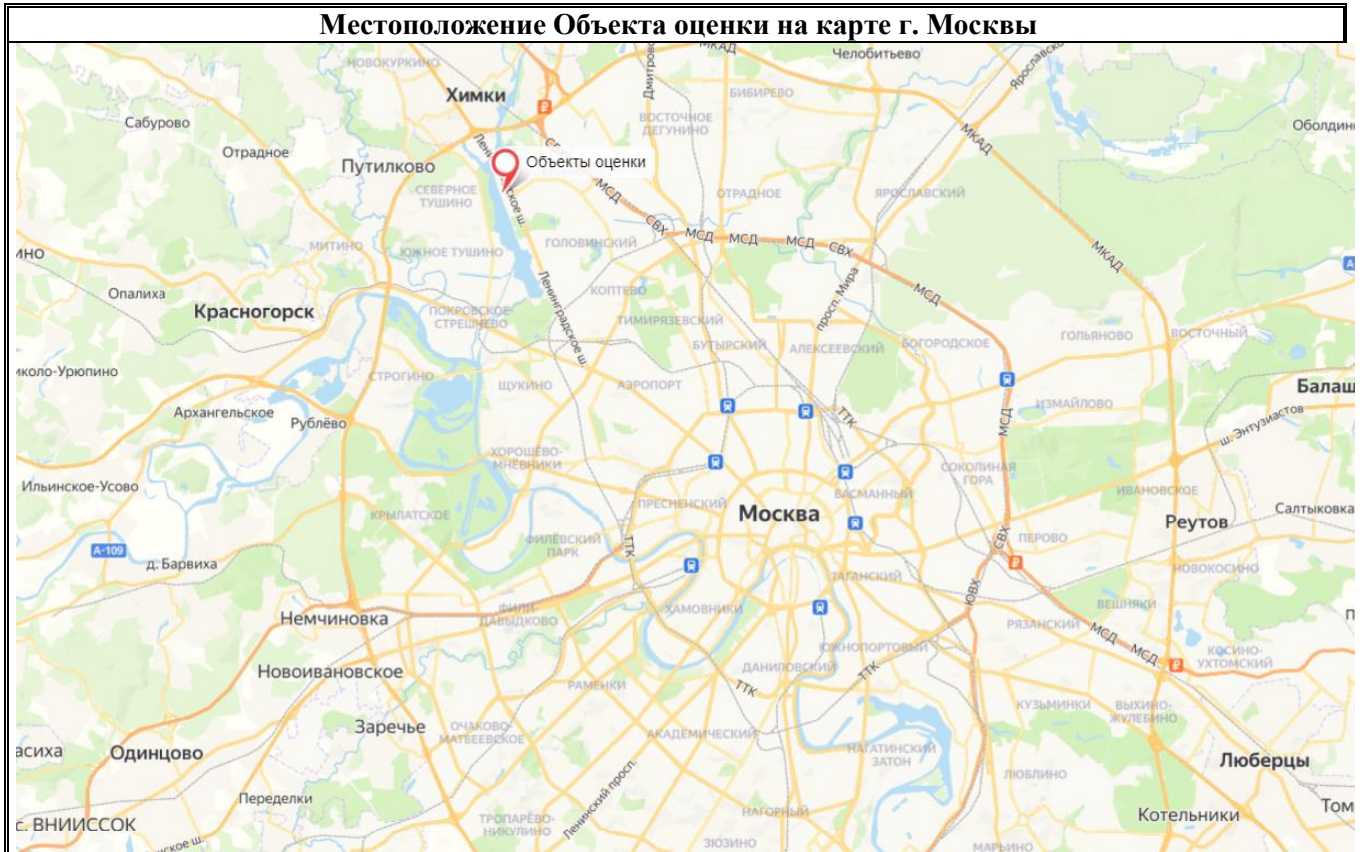
- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении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

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

Таблица 2.2 Балансовая стоимость

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

2.3. Схема расположения Объекта оценки



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Левобережный — район в Северном административном округе города Москвы.

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

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

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

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

В районе расположены:

Киностудия «Центрнаучфильм» — в Валдайском проезде.

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

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

В Левобережном районе находится единственная в мире Академия хорового искусства.

Таблица 2.3

Местоположение	г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый номер: 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845
Подъезд, транспортная доступность	Станция метро «Беломорская» расположена на расстоянии 16 минут пешком. до ТТК от объекта оценки около 11 км. До Садового кольца около 14 км.
Застроенность окружения	Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная 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.

Фото строительной площадки







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. ноябрь-декабрь 2023 год²

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г. Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

²

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г). В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г. Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее. Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания¹ в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

Рынок труда и доходы населения

Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь–октябрь 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
машиностроительный комплекс	23,3	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,6	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
аэротранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
*С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/ 16,0 ¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % гл)													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

¹По состоянию на 27 декабря 2023 г.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
<http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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, непромышленных 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

Признак классификации	Виды рынков
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).

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административно-культурный, исторический центр города Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			1,00
2	Центр массовой розничной торговли города Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,81	0,93	0,87
3	Административные центры городского округа, городского района Характеризуется размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,77	0,94	0,86
4	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,75	0,96	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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	0,92	0,98	0,95
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,91	0,96	0,93

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)	0,89	0,96	0,93
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,84	0,91	0,88

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

4. Материал стен

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные 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, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.01.2024 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)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	0,99	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	0,89	0,99	0,93
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	0,99	1,06	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	7,9%

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

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 ($R^2=0,707$) 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://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	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)	0,87	0,89	0,88

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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	1,06	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
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)	0,82	0,89	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 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	1,00	1,04	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,05	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

10. Балкон, лоджию в квартире

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	0,98	0,97
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,91	0,96	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

11. Вид из окон квартиры

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,90	0,98	0,95
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,03	1,08	1,05

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы³

Основные показатели		
Предложение		
	Значение	Динамика*
Объем предложения, тыс. шт.	15,2	+9%
Объем предложения, млн м ²	1,020	+4%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	521,9	+7%
Средняя площадь, м ²	66,9	-5%
Средняя стоимость, млн руб.	34,9	+1%
Спрос		
	Значение	Динамика**
Количество сделок, тыс. шт.	20,4	+87%
Объем сделок, млн м ²	1,25	+76%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	453,6	+5%
Средняя площадь сделки, м ²	61,2	-6%
Средний бюджет сделки, млн руб.	27,7	-1%

* IV квартал 2023 г. / IV квартал 2022 г.
 ** 2023 г. / 2022 г.
 Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по стадии строительной готовности



Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

По итогам IV квартала 2023 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы составил 15,2 тыс. квартир и апартаментов, что на 9% выше результата конца 2022 г. При этом стоит отметить, что основной прирост числа лотов пришелся на начало 2023 года, когда спрос был еще не таким активным. А во втором полугодии уже наблюдалось вымывание некоторой части предложения за счет высокого объема продаж в сегменте. В целом девелоперы довольно успешно компенсировали столь высокий спрос, выводя на рынок новые объемы. Всего за 12 месяцев старт продаж был объявлен в 23 новых проектах бизнес-класса, что немногим выше значений прошлых лет: в 2022 году появилось 20 новостроек, в 2021 г. – 22 новостройки.

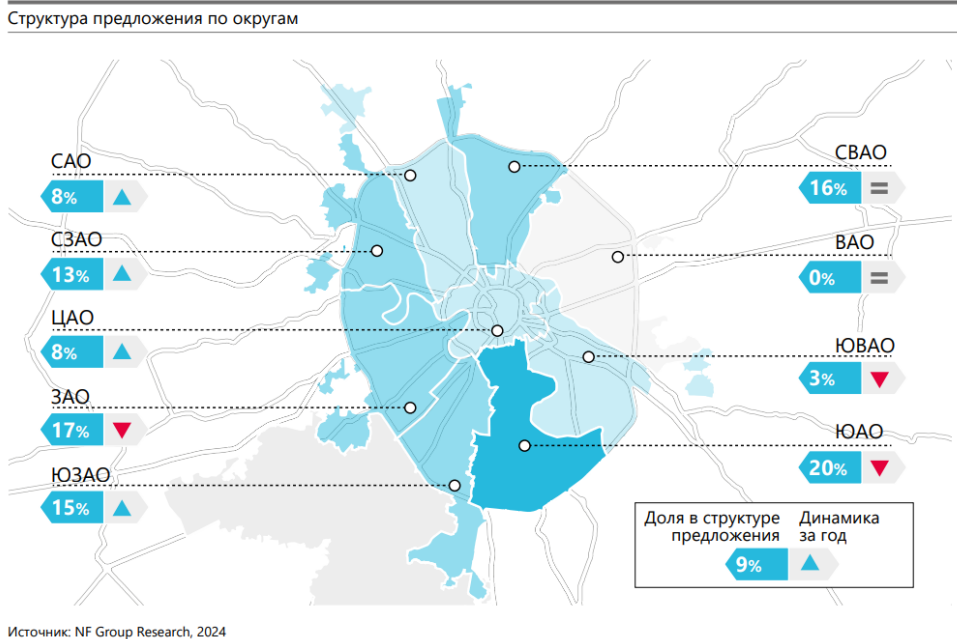
Структура предложения

	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м ²	1%	11%	6%	0%	0%	0%
40–60 м ²	0%	5%	17%	5%	0%	0%
60–90 м ²	0%	0%	8%	18%	9%	1%
90–120 м ²	0%	0%	0%	2%	9%	3%
Более 120 м ²	0%	0%	0%	0%	1%	4%

Источник: NF Group Research, 2024

³ <https://kf.expert/publish/ryнок-zhiloj-ndvizhimosti-biznes-klassa-moskva-2023>

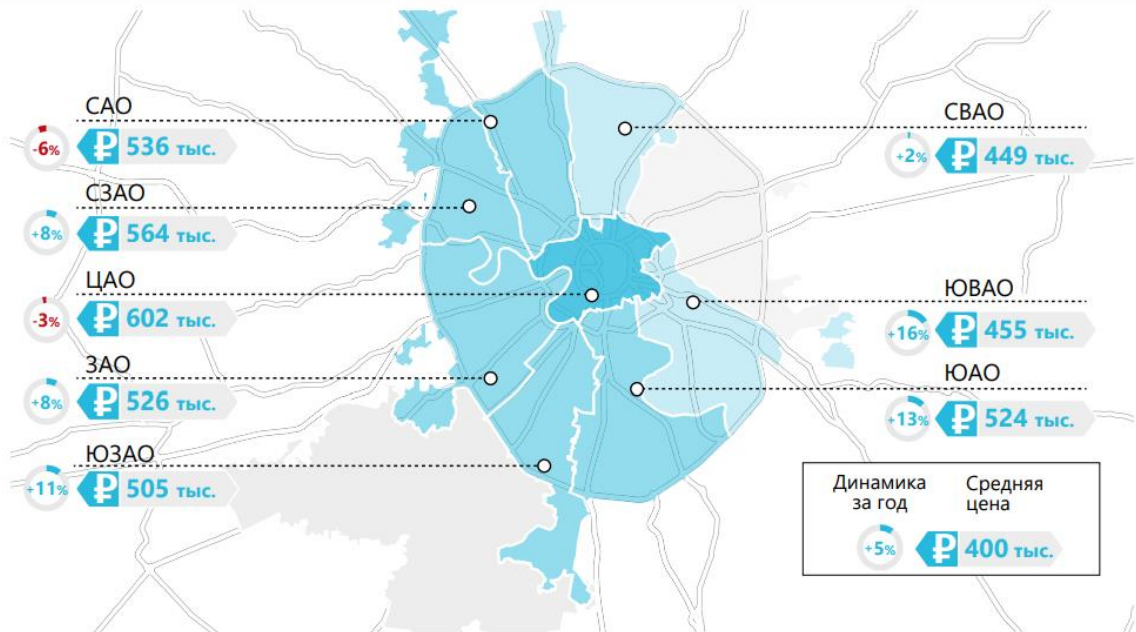
В структуре предложения в разрезе административных округов лидирующую позицию по количеству экспонируемых лотов с долей 20% занял Южный АО, несмотря на снижение показателя на 4 п. п. за год. В свою очередь, Западный АО сместился на вторую строчку рейтинга – здесь было сосредоточено 17% предложения (-8 п. п. за год). А замыкает ТОП-3 Северо-Восточный АО, доля которого за год не изменилась и составила 16%. По итогам IV квартала 2023 г. на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы с отделкой было представлено чуть более трети всего предложения (35%). При этом большая часть квартир и апартаментов экспонировалась в формате white box (23%), в то время как на варианты с финишной отделкой пришлось 12% от всех лотов. Тем не менее, большая часть предложения сегмента (65%) по-прежнему реализуется без отделки.



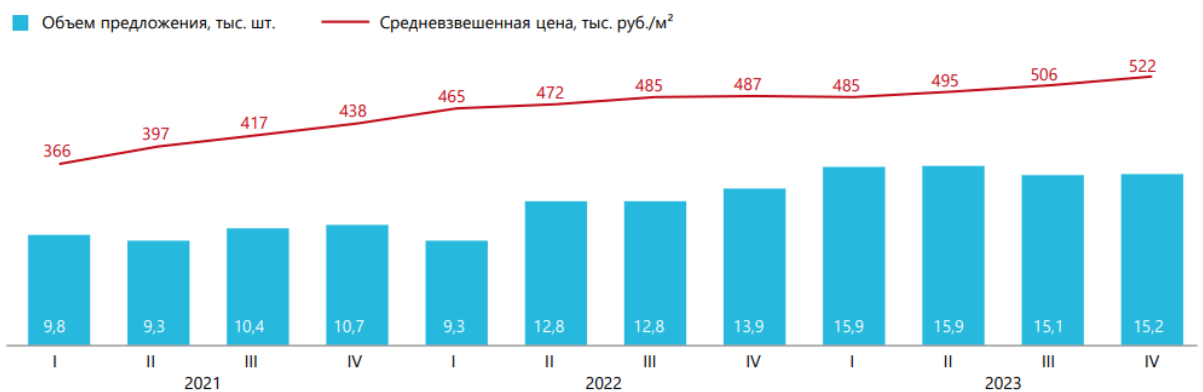
Цены

Средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы на протяжении 2023 г. впервые преодолела отметку в полмиллиона рублей и по итогам декабря достигла рекордных 522 тыс. руб. (+7% за год). С ростом спроса в сегменте девелоперы активнее индексировали цены в своих проектах, а также постепенно снижали размер возможного дисконта. Дальнейшая динамика показателя с высокой долей вероятности сохранит умеренный характер. В разбивке по административным округам средневзвешенная цена предложения в большинстве случаев продемонстрировала положительную динамику. Примечательно, что максимальные изменения отмечались в южной части столицы: это ЮВАО, где показатель составил 455 тыс. руб./м² (+16% за год), а также ЮАО – 524 тыс. руб./м² (+13% за год) и ЮЗАО – 505 тыс. руб./м² (+11% за год). В остальных округах с положительной динамикой прирост составил от 2% до 8%. Исключением стали Северный АО, где средневзвешенная цена квадратного метра снизилась на 6% за год – до 536 тыс. руб., и Центральный АО со значением 602 тыс. руб. (-3% за год). Тем не менее, ЦАО по-прежнему сохраняет за собой статус наиболее дорогой локации.

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./м²



Динамика изменения предложения и средневзвешенной цены 1 м²



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

По итогам 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса было реализовано около 20,4 тыс. квартир и апартаментов, что на 87% превышает значение прошлого года. Особенно высокая покупательская активность фиксировалась во втором полугодии, на который пришлось почти 70% всех заключенных сделок. В том числе в течение последних трех месяцев было продано 7,3 тыс. лотов – абсолютный квартальный рекорд продаж в сегменте жилья бизнес-класса. Однако суммарный объем спроса за 2023 г. все же не смог побить максимальный результат 2021 г. – на уровне 21,8 тыс. сделок (-6% в динамике). Ключевым драйвером роста спроса в сегменте стала ипотека: доля сделок в рамках ДДУ с использованием ипотечного кредитования по итогам года достигла рекордных 65%, что на 12 п. п. больше, чем в 2022 г. Многие покупатели спешили войти в сделки на прежних более выгодных условиях на фоне повышения ключевой ставки ЦБ и ухудшения условий ипотечного кредитования. Однако в среднесрочной перспективе влияние данных факторов, а также общая неопределенность могут ослабить интерес покупателей. Например, часть инвесторов может изменить стратегии вложений, отказавшись от покупки жилой недвижимости, в том числе на фоне роста привлекательности других инструментов, в частности – ставок по вкладам.

Стоит отметить, что хоть объем спроса за 2023 г. и не превысил значение 2021 г. в количественном выражении, был достигнут абсолютный рекорд продаж в денежном выражении за счет сохраняющегося роста цен на рынке. Так, суммарная стоимость всех реализованных квартир и апартаментов бизнес-класса составила почти 566 млрд руб., что на 6% выше прошлого максимального значения в размере 534 млрд руб., фиксировавшегося 2 года назад. Лидерами по количеству реализованных лотов среди новостроек бизнес-класса стали ЖК «Остров», ЖК «Символ» и ЖК Shagal. Суммарно в данных трех объектах было заключено более 4 тыс. сделок, что формирует 20% от объема спроса за весь 2023 год. Наиболее популярной

локацией стал Южный АО, где было заключено 22% всех сделок за рассматриваемый период. Также значительную часть спроса сформировали Северо-Западный АО (16%) и Западный АО (14%). Суммарно на данные три локации пришлось чуть более половины всех реализованных лотов (52%).

Основные выводы:

- Рост спроса на 87% по сравнению с результатом 2022 года: всего за 2023 год реализовано 20,4 тыс. лотов. В частности, на IV квартал пришлось 7,3 тыс. сделок – абсолютный квартальный рекорд продаж в сегменте жилья бизнес-класса.
- Рост объема предложения до значения 15,2 тыс. лотов (+9% за год).
- Сохранение тенденции роста средневзвешенной цены предложения и достижение показателя 522 тыс. руб./м² (+7% 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	28,8	14 158 080	491 600	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?premiseUuid=c8ad1ee5-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 472 000	502 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-1?premiseUuid=c8ad1ee5-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 290 560	496 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 348 160	498 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 405 760	500 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	28,8	14 463 360	502 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,4	14 450 100	491 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	29,4	14 214 900	483 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	36,2	17 038 800	470 685	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	36,2	17 107 200	472 575	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c8
	36,2	17 157 600	473 967	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c9
	36,2	17 527 920	484 197	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c10

	36,2	17 426 680	481 400	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c11
	36,2	17 495 460	483 300	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c12
	36,2	17 546 140	484 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-1?premiseUuid=49aebb27-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c13
	42	19 496 400	464 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 094 180	454 623	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 945 800	474 900	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 528 600	464 967	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 025 600	476 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 609 800	466 900	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 109 600	478 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 189 400	480 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	19 768 140	470 670	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42	20 273 400	482 700	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-3?premiseUuid=cd20ab4f-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,1	19 542 820	464 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	42,1	20 073 280	476 800	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c8
	42,1	20 481 650	486 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c9

	42,1	20 890 020	496 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c10
	42,1	20 932 120	497 200	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c11
	42,1	21 012 110	499 100	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c12
	42,1	21 054 210	500 100	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-5?premiseUuid=cd20aaf7-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c13
	59,1	23 699 100	401 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 758 200	402 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 935 500	405 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	23 994 600	406 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 142 350	408 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 231 000	410 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 378 750	412 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 467 400	414 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 615 150	416 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	59,1	24 703 800	418 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-1?premiseUuid=c8ad425b-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 215 900	438 816	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 280 100	439 815	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

	64,3	28 312 200	440 314	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 549 200	444 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 613 500	445 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,3	28 677 800	446 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-2?premiseUuid=4495eb79-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	25 272 000	390 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	25 790 400	398 000	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 535 600	409 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 535 600	409 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 665 200	411 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 730 000	412 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
	64,8	26 794 800	413 500	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Минимум			390 000	
Среднее значение			455 346	
Максимум			502 500	

Комментарий:

Стоимость различается в первую очередь, от комнатности квартир.

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

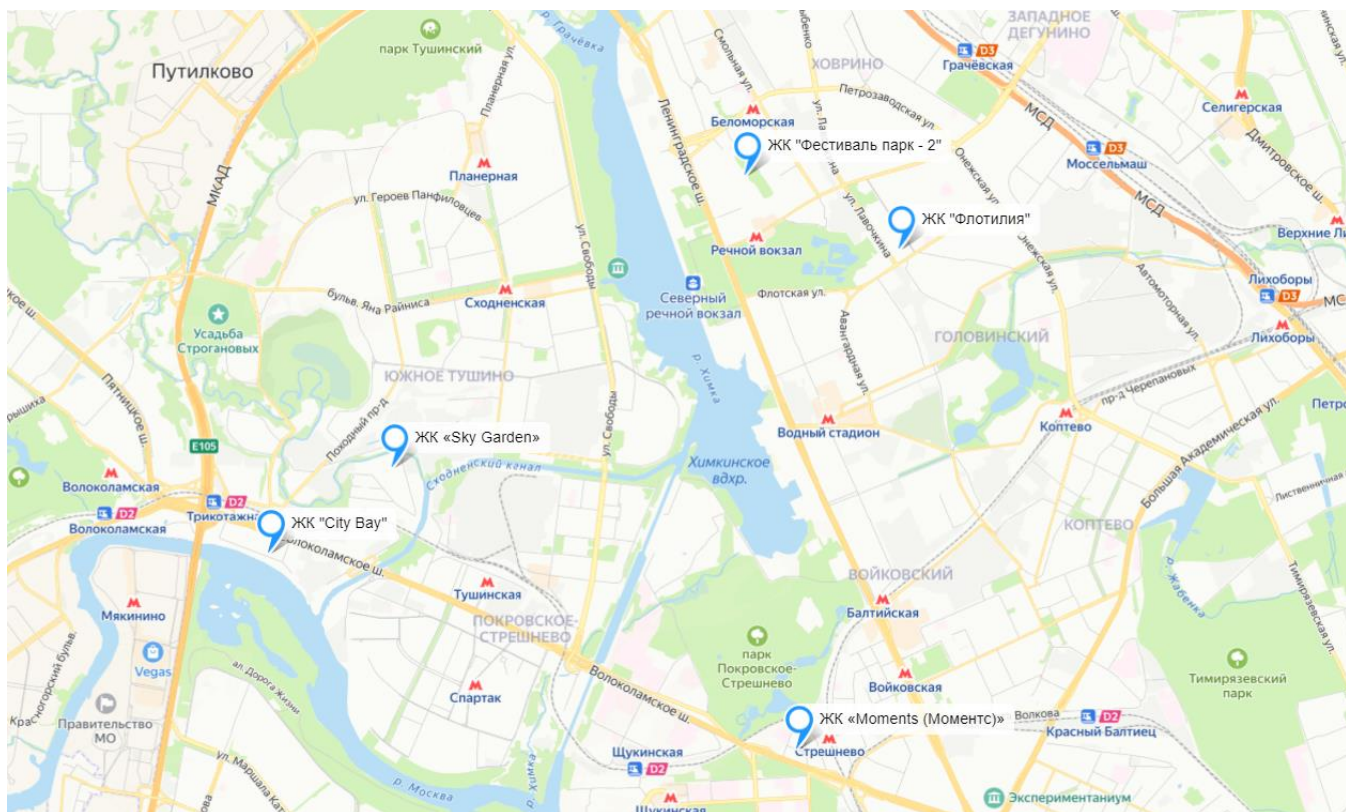


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Фестиваль парк-2»	от 11,1 млн до 53,09 млн Р	от 329 652 до 565 409 Р/м ²	https://zhk-festival-park-2-i.cian.ru/
	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»	от 15,2 млн до 20,21 млн Р	от 206 511 до 225 683 Р/м ²	https://zhk-apart-kompleks-flotiliya-i.cian.ru/
	ЖК «Moments (Моментс)»	от 13,05 млн до 64,2 млн Р	от 333 792 до 616 430 Р/м ²	https://zhk-moments-i.cian.ru/
	ЖК «Sky Garden (Скай Гарден)»	от 13,2 млн до 41,18 млн Р	от 292 698 до 480 400 Р/м ²	https://zhk-sky-garden-i.cian.ru/
	ЖК «City Bay (Сити Бэй)»	от 9,2 млн до 48,84 млн Р	от 274 618 до 599 538 Р/м ²	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 01.01.2024 г.

Таблица 3.5

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	3	6	4	3	4	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	7
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	8	8
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5		3	3	5
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6		3	4	6
Парковочные места, машино-места	1	5		3	3	5

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

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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 DRС 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, невозможно корректно применить в части жилых помещений (квартир).

ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание состав объекта оценки, а также на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход в настоящей оценке в полном объеме.

5.3. 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} - справедливая стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 5.3.1 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	375 463	383 165
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 176			
Справедливая стоимость, руб.		26 453 614			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750

Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
Объект оценки №3	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		378 376	387 107	375 501	383 203
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 227			
Справедливая стоимость, руб.		26 419 031			
Объект оценки №4	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		14 214 900	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		483 500	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		468 995	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		470 074	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%

Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		480 090			
Справедливая стоимость, руб.		13 826 592			
Объект оценки №5	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	375 463	383 165
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 176			
Справедливая стоимость, руб.		26 453 614			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278

Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
Объект оценки №7	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		378 376	387 107	375 501	383 203
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 227			
Справедливая стоимость, руб.		26 419 031			
Объект оценки №8	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	375 463	383 165
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%

Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 176			
Справедливая стоимость, руб.		26 453 614			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
Объект оценки №10	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		378 376	387 107	375 501	383 203
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 227			

Справедливая стоимость, руб.		26 419 031			
Объект оценки №11	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		14 214 900	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		483 500	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		468 995	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		470 074	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%
Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		480 090			
Справедливая стоимость, руб.		13 826 592			
Объект оценки №12	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	375 463	383 165
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 176			
Справедливая стоимость, руб.		26 453 614			

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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
Объект оценки №15	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		14 214 900	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		483 500	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		468 995	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		470 074	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%
Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		480 090			
Справедливая стоимость, руб.		13 826 592			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
Объект оценки №17	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		erniiport/2-9?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	niyport/2-9?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	erniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	375 463	383 165
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 176			
Справедливая стоимость, руб.		26 453 614			
Объект оценки №18	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-9?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-9?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		378 376	387 107	375 501	383 203
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 227			
Справедливая стоимость, руб.		26 419 031			
Объект оценки №19	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-9?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-9?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniiport/2-3?chooseHouseNumber=severniiport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	miseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	mber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	375 463	383 165
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 176			
Справедливая стоимость, руб.		26 453 614			
Объект оценки №20	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		378 376	387 107	375 501	383 203
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 227			
Справедливая стоимость, руб.		26 419 031			
Объект оценки №21	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Цена, руб.		14 214 900	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		483 500	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		468 995	481 314	483 254	485 194
Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		470 074	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%
Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		480 090			
Справедливая стоимость, руб.		13 826 592			
Объект оценки №22	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	375 463	383 165
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 176			
Справедливая стоимость, руб.		26 453 614			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000

Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
Объект оценки №24	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		378 376	387 107	375 501	383 203
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 227			
Справедливая стоимость, руб.		26 419 031			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%

Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
Объект оценки №26	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		378 376	387 107	375 501	383 203
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 227			
Справедливая стоимость, руб.		26 419 031			
Объект оценки №27	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	28,80	29,40	28,80	28,80	28,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad2435-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/0-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b35e3a-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		14 214 900	14 290 560	14 348 160	14 405 760
Цена, руб. кв.м		483 500	496 200	498 200	500 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		468 995	481 314	483 254	485 194

Корректировка на площадь		0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		470 074	481 314	483 254	485 194
Абсолютная корректировка		3,23%	3,00%	3,00%	3,00%
Коэффициент соответствия		30,95975232	33,33333333	33,33333333	33,33333333
Вес аналога		23,64%	25,45%	25,45%	25,45%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		480 090			
Справедливая стоимость, руб.		13 826 592			
Объект оценки №28	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,40	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-0,75%	-0,75%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	375 463	383 165
Абсолютная корректировка		3,00%	3,00%	3,75%	3,75%
Коэффициент соответствия		33,33333333	33,33333333	26,66666667	26,66666667
Вес аналога		27,78%	27,78%	22,22%	22,22%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 176			
Справедливая стоимость, руб.		26 453 614			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	0,02%	0,02%

Скорректированная цена за кв.м		369 644	380 316	386 137	398 750
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	33,11258278	33,11258278
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		383 712			
Справедливая стоимость, руб.		35 416 618			
Объект оценки №30	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	69,30	69,40	69,40	64,80	64,80
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-9?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c2b36038-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-3?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=c8ad407d-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		27 066 000	27 690 600	25 272 000	25 790 400
Цена, руб. кв.м		390 000	399 000	390 000	398 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		378 300	387 030	378 300	386 060
Корректировка на площадь		0,02%	0,02%	-0,74%	-0,74%
Скорректированная цена за кв.м		378 376	387 107	375 501	383 203
Абсолютная корректировка		3,02%	3,02%	3,74%	3,74%
Коэффициент соответствия		33,11258278	33,11258278	26,73796791	26,73796791
Вес аналога		27,66%	27,66%	22,34%	22,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 227			
Справедливая стоимость, руб.		26 419 031			
Объект оценки №31	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,35%	2,43%	2,35%	2,43%
Скорректированная цена за кв.м		402 181	404 383	407 840	411 835

Абсолютная корректировка		5,35%	5,43%	5,35%	5,43%
Коэффициент соответствия		18,69158879	18,41620626	18,69158879	18,41620626
Вес аналога		25,19%	24,81%	25,19%	24,81%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 548			
Справедливая стоимость, руб.		14 513 764			
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-b83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	378 529	384 323	396 876
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 909			
Справедливая стоимость, руб.		36 816 028			
Объект оценки №33	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,35%	2,43%	2,35%	2,43%
Скорректированная цена за кв.м		402 181	404 383	407 840	411 835
Абсолютная корректировка		5,35%	5,43%	5,35%	5,43%

Коэффициент соответствия		18,69158879	18,41620626	18,69158879	18,41620626
Вес аналога		25,19%	24,81%	25,19%	24,81%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 548			
Справедливая стоимость, руб.		14 513 764			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	378 529	384 323	396 876
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 909			
Справедливая стоимость, руб.		36 816 028			
Объект оценки №35	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		0,49%	0,56%	0,49%	0,56%
Скорректированная цена за кв.м		394 872	397 001	400 429	404 317
Абсолютная корректировка		3,49%	3,56%	3,49%	3,56%
Коэффициент соответствия		28,65329513	28,08988764	28,65329513	28,08988764
Вес аналога		25,25%	24,75%	25,25%	24,75%

Справедливая стоимость, руб. кв.м		399 140			
Справедливая стоимость, руб.		16 843 708			
Объект оценки №36	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,35%	2,43%	2,35%	2,43%
Скорректированная цена за кв.м		402 181	404 383	407 840	411 835
Абсолютная корректировка		5,35%	5,43%	5,35%	5,43%
Коэффициент соответствия		18,69158879	18,41620626	18,69158879	18,41620626
Вес аналога		25,19%	24,81%	25,19%	24,81%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 548			
Справедливая стоимость, руб.		14 513 764			
Объект оценки №37	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,35%	2,43%	2,35%	2,43%
Скорректированная цена за кв.м		402 181	404 383	407 840	411 835
Абсолютная корректировка		5,35%	5,43%	5,35%	5,43%
Коэффициент соответствия		18,69158879	18,41620626	18,69158879	18,41620626
Вес аналога		25,19%	24,81%	25,19%	24,81%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 548			

Справедливая стоимость, руб.		14 513 764			
Объект оценки №38	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №39	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №40	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №41	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №42	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

		8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №43	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №44	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №45	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №46	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%

Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №47	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №48	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065

Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			
Объект оценки №49	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,35%	2,43%	2,35%	2,43%
Скорректированная цена за кв.м		402 181	404 383	407 840	411 835
Абсолютная корректировка		5,35%	5,43%	5,35%	5,43%
Коэффициент соответствия		18,69158879	18,41620626	18,69158879	18,41620626
Вес аналога		25,19%	24,81%	25,19%	24,81%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 548			
Справедливая стоимость, руб.		14 513 764			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%

Скорректированная цена за кв.м		367 907	378 529	384 323	396 876
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 909			
Справедливая стоимость, руб.		36 816 028			
Объект оценки №51	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		0,49%	0,56%	0,49%	0,56%
Скорректированная цена за кв.м		394 872	397 001	400 429	404 317
Абсолютная корректировка		3,49%	3,56%	3,49%	3,56%
Коэффициент соответствия		28,65329513	28,08988764	28,65329513	28,08988764
Вес аналога		25,25%	24,75%	25,25%	24,75%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		399 140			
Справедливая стоимость, руб.		16 843 708			
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-b83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-b83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-b83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	378 529	384 323	396 876

Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 909			
Справедливая стоимость, руб.		36 816 028			
Объект оценки №53	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	35,70	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,35%	2,43%	2,35%	2,43%
Скорректированная цена за кв.м		402 181	404 383	407 840	411 835
Абсолютная корректировка		5,35%	5,43%	5,35%	5,43%
Коэффициент соответствия		18,69158879	18,41620626	18,69158879	18,41620626
Вес аналога		25,19%	24,81%	25,19%	24,81%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 548			
Справедливая стоимость, руб.		14 513 764			
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/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/3-2?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=cd20ab83-a57a-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		35 242 500	36 260 000	36 815 000	38 017 500
Цена, руб. кв.м		381 000	392 000	398 000	411 000
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		369 570	380 240	386 060	398 670
Корректировка на площадь		-0,45%	-0,45%	-0,45%	-0,45%
Скорректированная цена за кв.м		367 907	378 529	384 323	396 876
Абсолютная корректировка		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%

Коэффициент соответствия		28,98550725	28,98550725	28,98550725	28,98550725
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		381 909			
Справедливая стоимость, руб.		36 816 028			
Объект оценки №55	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	42,20	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		0,49%	0,56%	0,49%	0,56%
Скорректированная цена за кв.м		394 872	397 001	400 429	404 317
Абсолютная корректировка		3,49%	3,56%	3,49%	3,56%
Коэффициент соответствия		28,65329513	28,08988764	28,65329513	28,08988764
Вес аналога		25,25%	24,75%	25,25%	24,75%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		399 140			
Справедливая стоимость, руб.		16 843 708			

Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПП7-03/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	88,90	71,40	71,40	69,10	69,10
Ссылка		https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		485 862	504 800	507 802	484 214
Абсолютная корректировка		5,38%	5,38%	5,73%	5,73%

Коэффициент соответствия		18,58736059	18,58736059	17,45200698	17,45200698
Вес аналога		25,79%	25,79%	24,21%	24,21%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		495 659			
Справедливая стоимость, руб.		44 064 085			
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.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		501 290	520 830	523 933	499 596
Абсолютная корректировка		3,72%	3,72%	3,36%	3,36%
Коэффициент соответствия		26,88172043	26,88172043	29,76190476	29,76190476
Вес аналога		23,73%	23,73%	26,27%	26,27%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		511 430			
Справедливая стоимость, руб.		34 214 667			
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.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		485 862	504 800	507 802	484 214
Абсолютная корректировка		5,38%	5,38%	5,73%	5,73%
Коэффициент соответствия		18,58736059	18,58736059	17,45200698	17,45200698

Вес аналога		25,79%	25,79%	24,21%	24,21%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		495 659			
Справедливая стоимость, руб.		44 064 085			
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/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		501 290	520 830	523 933	499 596
Абсолютная корректировка		3,72%	3,72%	3,36%	3,36%
Коэффициент соответствия		26,88172043	26,88172043	29,76190476	29,76190476
Вес аналога		23,73%	23,73%	26,27%	26,27%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		511 430			
Справедливая стоимость, руб.		34 214 667			
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/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,38%	-2,73%	-2,73%
Скорректированная цена за кв.м		485 862	504 800	507 802	484 214
Абсолютная корректировка		5,38%	5,38%	5,73%	5,73%
Коэффициент соответствия		18,58736059	18,58736059	17,45200698	17,45200698
Вес аналога		25,79%	25,79%	24,21%	24,21%

Справедливая стоимость, руб. кв.м		495 659			
Справедливая стоимость, руб.		44 064 085			
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.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-10?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8f505-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legenda-dom.ru/projects/severniyport/2-7?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=e4e8fb1a-a57b-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		36 635 340	38 063 340	37 189 620	35 462 120
Цена, руб. кв.м		513 100	533 100	538 200	513 200
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		497 707	517 107	522 054	497 804
Корректировка на площадь		0,72%	0,72%	0,36%	0,36%
Скорректированная цена за кв.м		501 290	520 830	523 933	499 596
Абсолютная корректировка		3,72%	3,72%	3,36%	3,36%
Коэффициент соответствия		26,88172043	26,88172043	29,76190476	29,76190476
Вес аналога		23,73%	23,73%	26,27%	26,27%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		511 430			
Справедливая стоимость, руб.		34 214 667			

Таблица 5.3.3 Описание и расчёт справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СРП7-04/24

Объект оценки №1	Площадь	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	36,00	44,10	44,40	44,10	44,40
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/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7	https://flats.legendadom.ru/projects/severniyport/1-8?chooseHouseNumber=severniyport&premiseUuid=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7
Цена, руб.		17 864 910	18 070 800	18 116 280	18 403 800
Цена, руб. кв.м		405 100	407 000	410 800	414 500
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		392 947	394 790	398 476	402 065
Корректировка на площадь		2,26%	2,33%	2,26%	2,33%
Скорректированная цена за кв.м		401 828	403 989	407 482	411 433
Абсолютная корректировка		5,26%	5,33%	5,26%	5,33%
Коэффициент соответствия		19,01140684	18,76172608	19,01140684	18,76172608
Вес аналога		25,17%	24,83%	25,17%	24,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		406 173			
Справедливая стоимость, руб.		14 622 228			

Обоснование корректировок

Скидка на торг

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

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

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2024 г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Таким образом, была принята рекомендованная скидка на торг в размере -3%.

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2024 г.

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Таблица 5.3.4 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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
	Итого:	3303,1					1 293 402 038	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
Итого:		467,4					234 836 256	

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
Итого:							1 542 860 522	

6.3. 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:

1 542 860 522 (Один миллиард пятьсот сорок два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот двадцать два) рубля (НДС не облагается)

6. 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 6.1

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СРП7-03/24								
№ 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	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	13 826 592	Не использовался	Не использовался	13 826 592
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	26 453 614	Не использовался	Не использовался	26 453 614
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	35 416 618	Не использовался	Не использовался	35 416 618
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	26 419 031	Не использовался	Не использовался	26 419 031
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	16 843 708	Не использовался	Не использовался	16 843 708
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
38	161	36	15	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
39	174	36	16	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
40	187	36	17	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
41	200	36	18	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
42	213	36	19	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
43	233	36	21	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
44	246	36	22	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
45	272	36	24	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
46	285	36	25	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
47	298	36	26	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
48	311	36	27	Корпус 7.3	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	16 843 708	Не использовался	Не использовался	16 843 708
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	14 513 764	Не использовался	Не использовался	14 513 764
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	36 816 028	Не использовался	Не использовался	36 816 028
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	16 843 708	Не использовался	Не использовался	16 843 708
	Итого:	3303,1						1 293 402 038

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СРП7-03/24								
№ 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	26 453 614	Не использовался	Не использовался	44 064 085
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	35 416 618	Не использовался	Не использовался	34 214 667
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	26 419 031	Не использовался	Не использовался	44 064 085
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	13 826 592	Не использовался	Не использовался	34 214 667
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	26 453 614	Не использовался	Не использовался	44 064 085
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	35 416 618	Не использовался	Не использовался	34 214 667
Итого:		467,4			163 986 087			234 836 256

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	14 622 228	Не использовался	Не использовался	14 622 228
Итого:					1 542 860 522			1 542 860 522

Таблица 6.2

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.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	753	69,4	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
2	754	92,3	10	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
3	761	69,3	10	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
4	766	28,8	11	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
5	767	69,4	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
6	768	92,3	11	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
7	775	69,3	11	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
8	781	69,4	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
9	782	92,3	12	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
10	789	69,3	12	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
11	794	28,8	13	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
12	795	69,4	13	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
13	796	92,3	13	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
14	810	92,3	14	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
15	822	28,8	15	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
16	824	92,3	15	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
17	683	69,4	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
18	691	69,3	5	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
19	697	69,4	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
20	705	69,3	6	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
21	710	28,8	7	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
22	711	69,4	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
23	712	92,3	7	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
24	719	69,3	7	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
25	726	92,3	8	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
26	733	69,3	8	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
27	738	28,8	9	Корпус 7.1	студия (однокомнатная квартира)	жилое	13 826 592	480 090
28	739	69,4	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 453 614	381 176
29	740	92,3	9	Корпус 7.1	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	35 416 618	383 712
30	747	69,3	9	Корпус 7.1	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	26 419 031	381 227
31	96	35,7	10	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
32	99	96,4	10	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
33	109	35,7	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
34	112	96,4	11	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
35	113	42,2	11	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0003-СП17-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
36	122	35,7	12	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
37	135	35,7	13	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
38	161	36	15	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
39	174	36	16	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
40	187	36	17	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
41	200	36	18	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
42	213	36	19	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
43	233	36	21	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
44	246	36	22	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
45	272	36	24	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
46	285	36	25	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
47	298	36	26	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
48	311	36	27	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
49	57	35,7	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
50	60	96,4	7	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
51	61	42,2	7	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
52	73	96,4	8	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
53	83	35,7	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 513 764	406 548
54	86	96,4	9	Корпус 7.3	с тремя спальнями (трехкомнатная квартира)	жилое	36 816 028	381 909
55	87	42,2	9	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	16 843 708	399 140
	Итого:	3303,1					1 293 402 038	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0002-СПП7-03/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	1113	88,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
2	1114	66,9	5	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
3	1118	88,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
4	1119	66,9	6	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
5	1123	88,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	44 064 085	495 659
6	1124	66,9	7	Корпус 7.2	с двумя спальнями (двухкомнатная квартира)	жилое	34 214 667	511 430
	Итого:	467,4					234 836 256	

Имущественные права из договора участия в долевом строительстве № ДДУ0065-СПП7-04/24								
№ п/п	Условный номер (индекс)	Площадь, кв.м.	Этаж	Секция	Количество комнат	Назначение	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. кв.м.
1	324	36	28	Корпус 7.3	с одной спальней (однокомнатная квартира)	жилое	14 622 228	406 173
	Итого:						1 542 860 522	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 542 860 522 (Один миллиард пятьсот сорок два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот двадцать два) рубля (НДС не облагается)

7. 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 predetermined 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

8. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

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

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

- Информация, использованная в расчетах.
- – Разрешение на строительство № 77-09-021420-2024 от 13.03.2024 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- – Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3823 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3823-77/051/2022-11;
- - Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3834 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3834-77/051/2022-11;
- - Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3844 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрацшш, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3844-77/051/2022-11;
- - Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3845 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрацшш, кадастра и картографии по Москве, запись регистрацшш № 77:09:0001004:3845-77/051/2022-11;
- - Проектная декларация Объекта № 77-003032 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена на сайте: наш.дом.рф.

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

Аналоги использованные в расчетах
Документы Оценщика

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке

может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке.

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

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

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

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

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

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

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, 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, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

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

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

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

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

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельного 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

The screenshot displays a real estate listing for a studio apartment (тип 0-3) on the LEGENDA website. The left side features a detailed floor plan with room dimensions: 14.80, 6.70, 5.20, and 2.70. Below the plan are buttons for 'Планировка' and 'Расположение в комплексе'. The right side shows the main listing details: 'Студия, тип 0-3', '29.4 Площадь, м²', 'Ипотека от 15 244 ₽/мес.', and a price of '14 214 900 Р'. A 'Забронировать' button is present. Below this, a list of similar units is shown, with unit № 835 highlighted in a blue border. The unit details are: '№ 835', '16 этаж', 'Корпус: 7J', '29.4 м²', and '14 214 900 Р'.

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Цена
№ 946	24 этаж	Корпус: 7J	29.4 м²	14 450 100 Р
№ 835	16 этаж	Корпус: 7J	29.4 м²	14 214 900 Р

The screenshot displays a real estate listing for a studio apartment (тип 0-2) on the LEGENDA website. The left side features a detailed floor plan with room dimensions: 14.70, 7.80, 2.50, and 3.80. Below the plan are buttons for 'Планировка' and 'Расположение в комплексе'. The right side shows the main listing details: 'Студия, тип 0-2', '28.8 Площадь, м²', 'Ипотека от 15 326 ₽/мес.', and a price of '14 290 560 Р'. A 'Забронировать' button is present. Below this, a list of similar units is shown, with unit № 919 highlighted in a blue border. The unit details are: '№ 919', '22 этаж', 'Корпус: 7J', '28.8 м²', and '14 290 560 Р'.

№	Этаж	Корпус	Площадь, м²	Цена
№ 1003	28 этаж	Корпус: 7J	28.8 м²	14 463 360 Р
№ 975	26 этаж	Корпус: 7J	28.8 м²	14 405 760 Р
№ 947	24 этаж	Корпус: 7J	28.8 м²	14 348 160 Р
№ 919	22 этаж	Корпус: 7J	28.8 м²	14 290 560 Р

The screenshot shows a web browser displaying the LEGENDA real estate website. The left side features a detailed floor plan of a studio apartment with room dimensions: 14.70m for the living area, 7.80m for the kitchen, 2.50m for the hallway, and 3.80m for the bathroom. Below the plan are buttons for 'Планировка' and 'Расположение в комплексе'. The right side of the page is titled 'Студия, тип 0-2' and displays a price of 14 348 160 P. A blue 'Забронировать' button is visible. Below this, a table lists other units:

№ 1003	14 463 360 P
№ 975	14 405 760 P
№ 947	14 348 160 P
№ 919	14 290 560 P

This screenshot is identical to the one above, but the price for the main studio unit is updated to 14 405 760 P. The 'Забронировать' button remains highlighted. The table of other units is also present:

№ 1003	14 463 360 P
№ 975	14 405 760 P
№ 947	14 348 160 P
№ 919	14 290 560 P

44.1 S
Площадь, м² Уровень комфорта
17 864 910 Р
Ипотека от 19 159 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 172	18 701 280 Р
16 этаж Корпус: 7.3 44.4 м ²	
№ 121	18 403 800 Р
12 этаж Корпус: 7.3 44.4 м ²	
№ 94	18 116 280 Р
10 этаж Корпус: 7.3 44.1 м ²	
№ 69	18 070 800 Р
8 этаж Корпус: 7.3 44.4 м ²	
№ 55	17 864 910 Р
7 этаж Корпус: 7.3 44.1 м ²	

Планировка Расположение в комплексе

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта
18 070 800 Р
Ипотека от 19 380 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 172	18 701 280 Р
16 этаж Корпус: 7.3 44.4 м ²	
№ 121	18 403 800 Р
12 этаж Корпус: 7.3 44.4 м ²	
№ 94	18 116 280 Р
10 этаж Корпус: 7.3 44.1 м ²	
№ 69	18 070 800 Р
8 этаж Корпус: 7.3 44.4 м ²	
№ 55	17 864 910 Р
7 этаж Корпус: 7.3 44.1 м ²	

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/severnnyport/1-8?chooseHouseNumber=severnnyport&premiseUId=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

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

1 спальня, тип 1-8

44.1 S
Площадь, м² Уровень комфорта
18 116 280 Р
Ипотека от 19 428 91/мес.

[Забронировать](#)
Цены указаны при 100% оплате

№ 172 16 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	18 701 280 Р
№ 121 12 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	18 403 800 Р
№ 94 10 этаж Корпус 7.3 44.1 м ²	18 116 280 Р
№ 69 8 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	18 070 800 Р
№ 55 7 этаж Корпус 7.3 44.1 м ²	17 864 910 Р

Планировка Расположение в комплексе

Поиск

22:41 02.04.2024

flats.legenda-dom.ru/projects/severnnyport/1-8?chooseHouseNumber=severnnyport&premiseUId=4a8d640c-a57c-11ee-bbfd-d85ed308d2c7

Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 505-41-34

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

1 спальня, тип 1-8

44.4 S
Площадь, м² Уровень комфорта
18 403 800 Р
Ипотека от 19 737 Р/мес.

[Забронировать](#)
Цены указаны при 100% оплате

№ 211 10 этаж Корпус 7.3 44.2 м ²	18 740 800 Р
№ 198 18 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	18 785 640 Р
№ 172 16 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	18 701 280 Р
№ 121 12 этаж Корпус 7.3 44.4 м ²	18 403 800 Р
№ 94 10 этаж Корпус 7.3 44.1 м ²	18 116 280 Р

Планировка Расположение в комплексе

Поиск

22:42 02.04.2024

flats.legenda-dom.ru/projects/chernaya-rechka-41/2-13-1?premiseUId=5f7e391c-dd71-11eb-b5a7-4c5262500118

Главная • Черная речка, 41 • Выбор планировки • 2 спальни • Тип 2-13-1

2 спальни, тип 2-13-1

71.06 M
Площадь, м² Уровень комфорта

25 389 738 Р
Ипотека от 14 127 Р/мес.

№ 411 25 389 738 Р
2 этаж
Секция 10
71.06 м²

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/chernaya-rechka-41/2-9-17?premiseUId=3da5fc98-db3b-11eb-b5a7-4c5262500118

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Шоурум Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 333-27-08

66.42 S

Площадь, м² Уровень комфорта

25 507 273 Р
Ипотека от 14 192 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 308 9 этаж Секция 7 66.42 м²	33 143 580 Р
№ 302 8 этаж Секция 7 66.42 м²	32 260 194 Р
№ 296 7 этаж Секция 7 66.42 м²	31 629 204 Р
№ 284 0% на избранные квартиры в проекте "Ц"	25 507 273 Р 28-341-414-Р
№ 278 4 этаж Секция 7 66.42 м²	27 577 584 Р

Планировка Расположение в комплексе

Главная • Ленинградское ш., 22 • Выбор планировки • 2 спальни • Тип 2-2

2 спальни, тип 2-2

59.15 XS
Площадь, м² Уровень комфорта

23 240 035 Р
Ипотека от 12 938 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 147 9 этаж Секция 1 59.15 м ²	24 198 265 Р
№ 128 8 этаж Секция 1 59.15 м ²	23 878 855 Р
№ 109 7 этаж Секция 1 59.15 м ²	23 565 360 Р
№ 090 6 этаж Секция 1 59.15 м ²	23 240 035 Р
№ 033 3 этаж Секция 1 59.15 м ²	22 293 635 Р

Планировка Расположение в комплексе

Шоурм Выбрать квартиру Наши проекты Как купить (800) 333-27-08

Главная • Ленинградское ш., 22 • Выбор планировки • 2 спальни • Тип 2-2

2 спальни, тип 2-2

59.15 XS
Площадь, м² Уровень комфорта

22 293 635 Р
Ипотека от 12 404 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 147 9 этаж Секция 1 59.15 м ²	24 198 265 Р
№ 128 8 этаж Секция 1 59.15 м ²	23 878 855 Р
№ 109 7 этаж Секция 1 59.15 м ²	23 565 360 Р
№ 090 6 этаж Секция 1 59.15 м ²	23 240 035 Р
№ 033 3 этаж Секция 1 59.15 м ²	22 293 635 Р

Планировка Расположение в комплексе

flats.legenda-dom.ru/projects/ampsonievsky-32/3-10?premiseUid=8394516c-1260-11ed-b6ea-4c5262500118

LEGENDA ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Шоурум | Выбрать квартиру | Наши проекты | Как купить | (800) 551-87-48

Главная | Самосиновский, 32 | Выбор планировки | 3 спальни | Тип 3-10

3 спальни, тип 3-10

Афилидная мастер-спальня | Эркер

93.53 L
Площадь, м² | Уровень комфорта

33 493 093 Р
Ипотека от 35 919 Р/мес.

№ 147 | 33 493 093 Р
7 этаж | Секция 3 | 93.53 м²

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

Планировка | Расположение в комплексе

Поиск

23:18 02.04.2024

flats.legenda-dom.ru/projects/chernaya-rechka-41/3-22?premiseUid=4daae02-dd67-11eb-b6a7-4c5262500118

Главная | Черная речка, 41 | Выбор планировки | 3 спальни | Тип 3-22

3 спальни, тип 3-22

Оранжерейная гостиная | Зеркальная мастер-спальня | Театральная гостиная

Мастер-спальня | Эркер

101.2 L
Площадь, м² | Уровень комфорта

35 804 560 Р
Ипотека от 19 921 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 391 7 этаж Секция 9 101.2 м ²	40 986 000 Р
№ 385 6 этаж Секция 9 101.2 м ²	39 255 480 Р
№ 379 5 этаж Секция 9 101.2 м ²	38 101 800 Р
№ 373 4 этаж Секция 9 101.2 м ²	36 958 240 Р
№ 367 3 этаж Секция 9	35 804 560 Р

Планировка | Расположение в комплексе

Поиск

23:18 02.04.2024

3 спальни, тип 3-22

Зеркальная мастер-спальня | Спальня | Театральная гостиная | Эркер

Мастер-спальня

101.2 L
Площадь, м² | Уровень комфорта
36 958 240 Р
Ипотека от 20 563 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 391 7 этаж Секция 9 101.2 м ²	40 986 000 Р
№ 385 6 этаж Секция 9 101.2 м ²	39 255 480 Р
№ 379 5 этаж Секция 9 101.2 м ²	38 101 800 Р
№ 373 4 этаж Секция 9 101.2 м ²	36 958 240 Р
№ 367 3 этаж Секция 9 101.2 м ²	35 804 560 Р

Планировка | Расположение в комплексе

3 спальни, тип 3-22

Спальня | Зеркальная мастер-спальня | Театральная гостиная

Мастер-спальня | Эркер

101.2 L
Площадь, м² | Уровень комфорта
38 101 800 Р
Ипотека от 21 200 Р/мес.

Забронировать
Цены указаны при 100% оплате

№ 391 7 этаж Секция 9 101.2 м ²	40 986 000 Р
№ 385 6 этаж Секция 9 101.2 м ²	39 255 480 Р
№ 379 5 этаж Секция 9 101.2 м ²	38 101 800 Р
№ 373 4 этаж Секция 9 101.2 м ²	36 958 240 Р
№ 367 3 этаж Секция 9 101.2 м ²	35 804 560 Р

Планировка | Расположение в комплексе

Документы Объекта оценки размещены на сайте наш.дом.рф

Документы Оценщика


Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ИНН 7725779683
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 9701159733
Б/С 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

 Ассоциативный член Европейской
группы оценщиков (IEGoVA)  Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации  Член Международного комитета
по стандартизации оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению
Амбарова Александра Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)
о том, что Амбаров Александр Юрьевич
(Ф.И.О. заявителя)
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным
номером 909726
Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет
Квалификационный аттестат:
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;
2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 26 г.

021824 - КА1

021824 - КА1



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 юридической личности на проведение оценки на проведение оценки № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г., на основании Заявления Страхователя от «15» ноября 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (стандартные) №1/4 и редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования»)) на следующих условиях:

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

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» (Морской порт, г. Москва)
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (Спасское М.С., г. Москва)



г. Санкт-Петербург, Россия Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» мая 2023г.

ПОИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 78119765000423

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: АИО АльфаСтрахование
2. СТРАХОВЩИК: АльфаСтрахование
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ
4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
5. СТРАХОВАЯ СУММА
6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
8. ПРАВИЛА
9. ПРИЛОЖЕНИЯ

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОЛИСА-ОФЕРТЫ № 78119765000423

- 1. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ
2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ
3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
4. СТРАХОВАЯ СУММА
5. ФРАНКЛИЗ
6. ПОРЯДОК ВЫПЛАТЫ
7. ДОПОЛНЕНИЯ
8. СТРАХОВЩИК
9. СТРАХОВАТЕЛЬ

- 10. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (дальнейшее)
11. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
12. СТРАХОВАЯ СУММА
13. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
14. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
15. ПРАВИЛА
16. ПРИЛОЖЕНИЯ
17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
18. СТРАХОВАТЕЛЬ
19. СТРАХОВАТЕЛЬ

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
118 (сто восемнадцать) листов

Печать/подпись

