



**ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**

ОТЧЕТ №ПИФ-2309045/27

об оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13:

- права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г.

Объект долевого строительства:

Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м, расположенная на 5 этаже.

Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».

Дата оценки: 22.07.2026 г.

Дата составления: 22.07.2026 г.

Москва 2026 г.

Оглавление

1 Основные факты и выводы	3
2 Задание на оценку	5
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6 Описание объекта оценки.....	9
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	10
6.3 Экономическое описание объекта оценки.....	10
6.4 Строительно-техническое описание объекта	11
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости.....	11
6.5 анализ местоположения	14
7 Анализ рынка.....	16
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	16
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	16
7.3 Оценка ликвидности	20
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	21
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	27
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	32
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	35
8 Описание процесса оценки	35
8.1 Этапы проведения оценки.....	36
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	36
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	36
8.3 Подходы к оценке	38
Определение рыночной стоимости объекта оценки	39
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	39
9 Заключение о рыночной стоимости.....	49
9.1 Согласование результатов оценки	49
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	50
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	51
1. Нормативные документы	51
2. Справочная литература	51
3. Методическая литература.....	51
Приложения	52
Приложение №1	52
Используемая терминология.....	52
Приложение №2	54
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	54
Приложение №3	66
Копии информационно-аналитического материала	66
Приложение №4	70
Копии документов строительно-технического и юридического характера	70

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

• Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Наименование объекта оценки:

- права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м, расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149;

Основание для проведения оценки: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 27 от 16 июля 2026г. к Договору № ПИФ-2309045 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «07» сентября 2023 года;

- Цель оценки в соответствии с Задаанием на оценку и предполагаемое использование: оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».
- Правообладатель объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 22.07.2026 г.
- Дата составления отчета: 22.07.2026 г.
- Срок проведения оценки: 16.07.2026 – 22.07.2026 г.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	10 981 000	100	10 981 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча)

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	10 981 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча)

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	10 981 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча)	10 981 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча)

- Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Сергеев С. А.

Оценщик:

Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.

Хлынина Н.В.



22.07.2026 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28; квартира расположена на 5 этаже, общая площадь 43,5 кв.м, под чистовую отделку;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта	Право общей долевой собственности. Обременения – Доверительные управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех»
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка справедливой стоимости производится без учета обременения и ограничения
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Договор участия в долевом строительстве №28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. (копия) Выписка из ЕГРН от 22.07.2024г. № КУВД-001/2024-32386563 (копия) Градостроительный план земельного участка (копия)
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных
Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку	Оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
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 (предпосылки стоимости)	Рыночная и справедливая стоимость Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 22.07.2026; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов недвижимости не производился, фотографии предоставлены Заказчиком
Дата оценки	22.07.2026 г.
Дата составления отчета	22.07.2026 г.
Дата (период) проведения оценки	16.07.2026 – 22.07.2026 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех». Правила Доверительного Управления № № 5793 зарегистрированы Банком России 16.11.2023, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/21233/25, срок действия договора страхования с 01.01.2026г. по 31.12.2026г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 22 декабря 2025 г. Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041481-1 от 15.07.2024г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает 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 Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна 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 Хлынина Наталья Владимировна 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной 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 объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- 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.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 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.
- 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.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть 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.
- 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.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- Осмотр Оценщиком не проводился, фото предоставлены заказчиком.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - - 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)»
- Специальные стандарты оценки:
 - - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Договор участия в долевом строительстве №28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. (копия)
2	Выписка из ЕГРН от 22.07.2024г. № КУВД-001/2024-32386563 (копия)
3	Градостроительный план земельного участка (копия)

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании предоставленных документов.

Описание юридического статуса объекта представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки, квартиры усл. н. 28, общей площадью 43,5 кв. м.

Наименование объекта оценки	Жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	43,50
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех»
Право подтверждающие документы	Договор участия в долевом строительстве №28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. (копия). Выписка из ЕГРН от 22.07.2024г. № КУВД-001/2024-32386563 (копия)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право требования Обременения прав - Доверительное управление
Назначение	Жилое
Предполагаемое использование	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права

В настоящем отчете оценивается Право требования на объект недвижимого имущества. Правообладателем оцениваемого имущества является: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права требования и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав – доверительное управление.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что права на объект зарегистрированы в надлежащем порядке. Оценщик не несет ответственности за достоверность полученной от Заказчика информации.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является жилое помещение (квартира).

Объект недвижимости представляет собой квартиру в жилом доме. Функциональное назначение – жилое.

Описание жилого дома (первичный объект недвижимости)

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитно-кирпичный дом
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28
Год постройки	IV кв. 2026 г.
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, нормативный срок службы аналогичных домов составляет 150 лет
Износ согласно расчету эксперта	0% (по данным визуального осмотра)
Этаж/ Количество этажей в здании	5/13
Материал наружных стен	Монолит-Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Здание на этапе строительства
Горячее водоснабжение	Здание на этапе строительства
Канализация	Здание на этапе строительства
Электроснабжение	Здание на этапе строительства
Теплоснабжение	Здание на этапе строительства

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

Общие сведения о первичном объекте недвижимости



[Недвижимость](#)
[Аналитика](#)
[Технологии](#)
[Система](#)
[Сервисы для бизнеса](#)

Unity Center, Юнити Центр | 15-этажный дом по адресу город Новосибирск, Улица Семьи Шамшиных от застройщика СЗ ЮНИТ.ЦЕНТР | ID дома: 59386 | ЕИСЖС

Новосибирск > Новосибирск в Новосибирской области > Новосибирск > Метро Октябрьская > Unity Center, Юнити Центр

Строится

Unity Center, Юнити Центр

📍 Адрес: Новосибирская область, город Новосибирск, Улица Семьи Шамшиных

M Метро: ● Октябрьская ⚡ 17 мин. ● Площадь Ленина ⚡ 18 мин. ● Маршала Покрышкина ⚡ 30 мин.

✔ Проверить
❤ В избранное
⚙ Сравнить

ID дома: 59386

<
>

Застройщик	ООО СЗ ЮНИТ.ЦЕНТР
Группа компаний	ЮНИТИ
Проектная декларация	№54-002133 от 13.01.2026 📄
Дата публикации проекта	06.05.2024

Ввод в эксплуатацию	IV кв. 2026
Выдача ключей	30.06.2027
Средняя цена за 1 м² 🔗	239 567 ₽
Распродажность квартир 🔗	36%

🏠 Продажа квартир через счета эскароу 🔗

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ НА КВАРТИРУ

Класс энергоэффективности здания: B 🔗

Генподрядчики: ООО ЮНИТГРАД (ИНН: 5402075710)


ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Класс недвижимости	Бизнес	Количество этажей	15	Велосипедные дорожки	Нет
Материал стен	Монолит-кирпич	Количество квартир	168	Количество детских площадок	1
Тип отделки	<u>1 вариант</u>	Жилая площадь, м²	11 021	Количество спортивных площадок	1
Свободная планировка	Нет	Высота потолков, м	2,89	Количество площадок для сбора мусора	1


БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРА

ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО		БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА		НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ	
Количество мест в паркинге	139	Наличие пандуса	Есть	Количество подъездов	2
Гостевые места на придомовой территории	3	Наличие понижающих площадок	Есть	Количество пассажирских лифтов	2
Гостевые места вне придомовой территории	Нет	Количество инвалидных подъемников	Нет	Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	2

<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/59386>

Описание объекта оценки: усл. н. 28

Таблица 7

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	5
Количество жилых комнат	2
Общая площадь квартиры, кв.м	43,5
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м	Нет данных
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Вид из окна	На улицу
Внутренняя отделка	Под чистовую отделку
Техническое состояние объекта	Здание на этапе строительства
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, требуется проведение косметических работ отделки
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая
Тип санузла	Совмещенный
Коммуникационные системы	Центральные системы жизнеобеспечения
Оборудование для вышеперечисленных систем	Не установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Фото объекта оценки (ход строительства, по состоянию на июль 2026 г.)

Июль 2026

Дата размещения: 03.07.2026



Фото 1.

Июль 2026

Дата размещения: 03.07.2026



Фото 2

Вывод: Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании предоставленных документов. Проведенное описание объекта недвижимости позволило сделать следующие заключения:

- Объект оценки расположен в жилом здании со сроком сдачи в эксплуатацию IV кв. 2026 г.п., нормативный физический износ составляет 0% (по данным визуального осмотра);
- Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация.
- Техническое состояние объекта оценки – предчистовая отделка.

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки является: права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м, расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

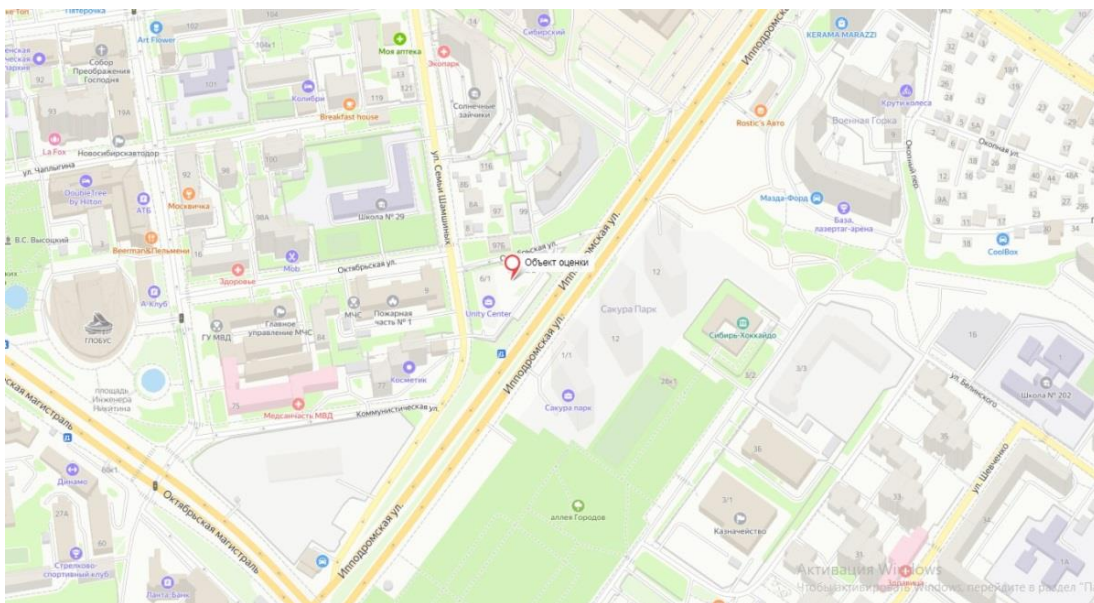


Рисунок 1 Местоположение объекта на карте

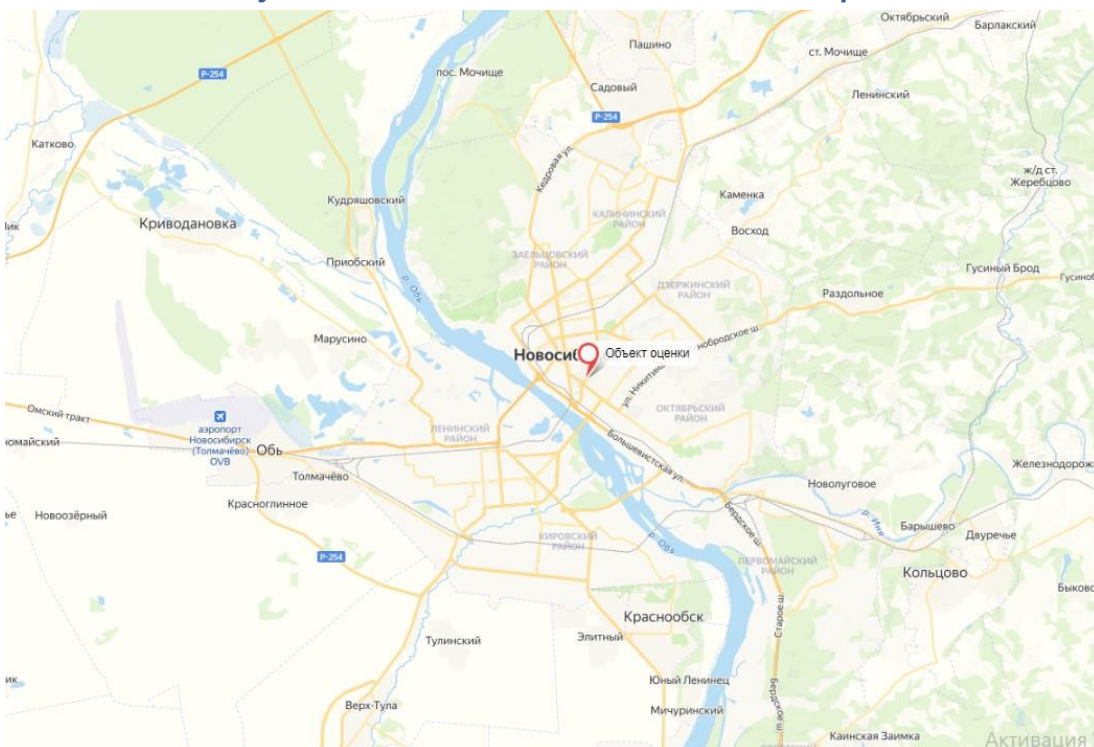


Рисунок 2 Местоположение объекта на карте

Новоси́бирск (произношение(инф.); до 1926 года — Но́во-Никола́евск) — третий по численности населения город России, крупнейший город её азиатской части, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и Новосибирского района (в состав последнего не входит), центр Западно-Сибирского экономического района. Город областного значения, образует муниципальное образование город Новосибирск со

статусом городского округа. Место нахождения Полномочного представительства Президента РФ в Сибирском федеральном округе, президиума Сибирского отделения Российской академии наук, Пятого апелляционного суда общей юрисдикции и Кассационного военного суда.

Центр Новосибирской агломерации. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири.

Основан в 1893 году, статус города получил 28 декабря 1903 (10 января 1904) года. Численность населения — 1 637 266 человек (2025 г.), благодаря чему он является самым многонаселённым городом азиатской части России и самым большим в России муниципальным образованием — городом без статуса субъекта Российской Федерации.

Расположен на обоих берегах Оби рядом с Новосибирским водохранилищем, образованным на Оби, перегороженной плотиной Новосибирской ГЭС. Территория города составляет 502,7 км².

Указом президента России в 2020 году Новосибирску присвоено звание «Город трудовой доблести».

Новосибирск является третьим по численности населения городом России. Миллионный житель города родился 2 сентября 1962 года. Новосибирск в XXI веке стал первым из российских городов (после Москвы и Санкт-Петербурга), превысившим полуторамиллионное значение численности населения.

За счёт маятниковой миграции из пригородов население Новосибирска днём прирастает не менее чем на 100 тысяч человек.

Центральный район (Новосибирск) - один из десяти районов города Новосибирска.

Границы Центрального района были определены в соответствии с решением областного исполкома. С севера от Советской улицы по Потанинской до улицы Сакко и Ванцетти, по улице Сакко и Ванцетти до Алтайской железнодорожной линии. По правой стороне Алтайской железнодорожной линии до левого берега реки Каменки, по левому берегу реки Каменки до реки Обь. По берегу реки Обь до Коммунального переулка, по Коммунальному переулку и далее по коммунальной улице до Советской улицы. Площадь земель района 6,4 км².

С 1 февраля 2013 года район вместе с Железнодорожным и Заельцовским районами образует Центральный округ.

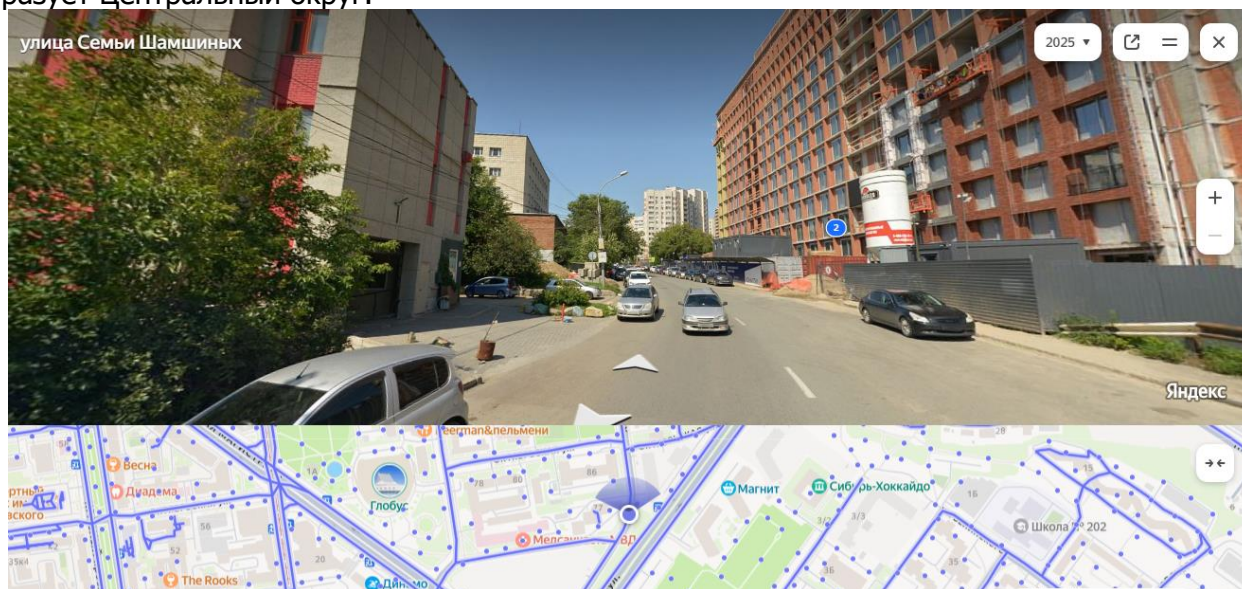


Рисунок 3 Характер окружающей застройки.

Вывод: Объект оценки расположены в Центральном районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от МФЦ, поликлиник, магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.). Основным направлением развития района является жилищное строительство. Квартиры в жилых домах пользуются спросом у всех категорий населения.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- ✓ 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;

- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

- ✓ 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;

- ✓ 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;

- ✓ 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.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

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 и др.

О текущей ситуации в российской экономике. Май 2026г

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2026 года рост ВВП продолжился и составил +0,3% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года экономика выросла на +0,2% г/г, как и по итогам 4 месяцев.

2. Индекс промышленного производства по итогам 5 месяцев 2026 года увеличился на +0,4% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности за аналогичный период вырос на +0,3% г/г.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств с начала года вносил машиностроительный комплекс, темпы роста которого были на уровне +7,6% г/г. Драйвером роста по комплексу продолжает выступать отрасль транспортного машиностроения, где темпы сохраняются двузначными – +31,3% г/г, что практически соответствует темпам по итогу 2025 года.

2.2. Поддержку обрабатывающему сектору оказал рост выпуска химического комплекса, который увеличился на +1,4% г/г по итогам 5 месяцев 2026 года. При этом наибольший вклад в прирост выпуска по комплексу обеспечила фармацевтическая отрасль, темпы роста которой остаются двузначными – +14,2% г/г за 5 месяцев 2026 года. Динамика выпуска добывающего сектора за 5 месяцев 2026 года составила -0,2% г/г. В энергетическом секторе с начала 2026 года отпуск продукции вырос на +2,4% г/г.

2.3. Рост выпуска пищевой промышленности в целом с начала года составил +0,5% г/г. При этом в производстве пищевых продуктов темпы были выше – +1,2% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Экономическая активность												
ВВП	0,2	0,3	1,3	-0,2	1,9	-1,9	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3
Сельское хозяйство	0,0	-0,2	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6
Строительство	-7,4	-4,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8
Оптовая торговля	0,6	2,1	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6
Суммарный оборот	4,5	6,4	5,7	3,6	5,7	2,4	2,4	4,2	5,3	4,6	3,6	3,2
Розничная торговля	5,0	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8
Платные услуги населению	2,7	2,0	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1
Общественное питание	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7
Грузооборот транспорта	-1,1	2,1	3,4	-3,6	-2,9	-1,8	-6,0	-0,7	-0,4	-1,6	0,7	-1,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,0	6,0	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5
Промышленное производство	0,4	-0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1
Добыча полезных ископаемых	-0,2	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2
Обрабатывающие производства	0,3	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9
Индекс потребительских цен	5,7	5,3/ 6,0 ¹	5,6	5,9	5,9	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1
Индекс цен производителей												
Промышленность	0,5	9,4	5,5	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4
Добыча полезных ископаемых	-7,9	30,1	13,8	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9
Обрабатывающие производства	0,8	3,6	1,9	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ²	-	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4
Номинальная заработная плата рублей	107 574 ²	-	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,1 ²	-	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4
млн чел.	74,6	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7
млн чел. (SA)	74,9	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3
	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
¹ В мае 2026 г. / по состоянию на 29 июня 2026 г.
² В январе-апреле 2026 г.

3. В мае 2026 года увеличились темпы роста потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае вырос на +6,4% г/г в реальном выражении. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2026 года составил +4,5% г/г. Оборот розничной торговли в мае ускорил рост до +7,8% г/г в реальном выражении, а по итогам 5 месяцев 2026 года оборот увеличился на +5,0% г/г. Объём платных услуг населению в мае вырос на +2,0% г/г. За 5 месяцев 2026 года показатель увеличился на +2,7% г/г. Рост оборота общественного питания в мае составил +6,2% г/г. За 5 месяцев 2026 года оборот вырос на +6,5% г/г.

4. Положительная динамика объёмов оптовой торговли в мае сохранилась практически на уровне прошлого месяца – +2,1% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,6% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае составила -0,2% г/г. При этом по итогам 5 месяцев 2026 года выпуск продукции сельского хозяйства соответствует уровню прошлого года (0,0% г/г).

6. В мае 2026 года объём строительных работ изменился относительно уровня прошлого года на -4,4% г/г. За 5 месяцев 2026 года темпы строительства -7,4% г/г. 7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в мае показал рост на +6,0% г/г, в том числе увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,1% г/г, автомобильного – +1,8% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +1,0% г/г. 8. На рынке труда в мае уровень безработицы составил 2,1%. Рост заработных плат в апреле 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +11,0% г/г и составила 109 052 рубля, реальная – +5,1% г/г. За 4 месяца 2026 года номинальная заработная плата выросла на +14,1% г/г и составила 107 574 рубля, реальная – на +7,8% г/г.

Источник

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e1f03f245eb385971c33d918afb71122/2026_07_01.pdf

Инфляция

Потребительская инфляция с 30 июня по 06 июля 2026 г.

1. За неделю с 30 июня по 6 июля 2026 года темпы роста потребительских цен составили 0,31% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10% н/н. Цены на плодоовощную продукцию снизились на -0,40% н/н. Ускорились снижение цен на огурцы (до -8,7% н/н) и помидоры (до -5,1% н/н). Снизились темпы роста цен на картофель (до 3,5% н/н), морковь и лук (до 2,2% н/н). На фрукты снижение цен (-0,04% н/н), в том числе продолжили дешеветь бананы (-0,5% н/н). На остальные продукты питания динамика цен составила 0,15% н/н. Снизились темпы роста цен на хлеб (до 0,1% н/н), подешевели мука (-0,1% н/н), рис (-0,1% н/н), молоко (-0,1% н/н) и сыр (-0,2% н/н). Сохранилось снижение цен на макароны и крупы (-0,04% н/н), а также яйца (-0,6% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,49% н/н. Подешевели одежда и обувь (-0,5% н/н), на легковые автомобили цены стабильны уже в течение пяти недель подряд. На бензин динамика цен составила 2,1% н/н, на дизельное топливо – 3,4% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 30 июня по 6 июля цены изменились на 0,29% н/н. Ускорились снижение цен на услуги санаториев (до -1,24% н/н) и гостиниц (до -0,21% н/н). Рост цен на бытовые услуги составил 0,2% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой – замедлился до 0,1% н/н.

Мировые рынки

5. В июне индекс продовольственных цен ФАО незначительно снизился к маю (-0,3%), однако был на 1,7% выше аналогичного периода 2025 г. (в мае -0,2% м/м и +2,9% г/г). Отмечалось сокращение индекса для молочной продукции (-1,5%), зерновых (-3,5%) и сахара (-5,7%). В то же время выросли индексы для мяса (+0,4%) и растительных масел (+3,8%). В период с 30 июня по 6 июля на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 2,3% (-0,3% недель ранее). В годовом выражении в июле продовольственные товары подорожали на 5,1% г/г. В отчетный период увеличились котировки на пшеницу в США (+4,2%) и во Франции (+1,3%), кукурузу (+4,8%), соевые бобы (+4,2%) и соевое масло (+1,7%). Сохраняется положительная динамика в стоимости белого сахара (+2,9%) и сахара-сырца (+6,1%). Продолжили сокращаться мировые цены на пальмовое масло (-1,4%), говядину (-1,1%) и свинину (-0,8%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на -0,3% (+1,9% на прошлой неделе) на фоне сокращения стоимости азотных удобрений (-1,3%) и роста цен на смешанные удобрения (+0,7%). В годовом выражении в июле удобрения подешевели на -8,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов средняя цена уменьшилась на -3,1% (стабилизация на прошлой неделе) из-за сокращения котировок на железную руду (-1,9%), металлолом (-5,9%), арматуру (-1,7%) и металлопрокат (-2,9%). В годовом выражении в июле цены на черные металлы увеличились на 6,2% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,4% (-3,5% недель ранее) вследствие удорожания алюминия (+0,4%) и никеля (+0,7%). Стоимость меди сохранилась на уровне прошлой недели. В годовом выражении в июле котировки на рассматриваемые металлы выросли на 20,8% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 30 ИЮНЯ ПО 6 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 6 июл				2025 год
	г/г	30 июн - 6 июл	23 - 29 июн	май (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	5,61*	0,31	0,22	0,17	0,57
Продовольственные товары	3,68	0,10	0,18	-0,85	-0,64
- без плодоовощной продукции	4,85	0,15	0,12	-0,08	0,32
- плодоовощная продукция	-2,75	-0,40	0,70	-6,00	-7,12
Непродовольственные товары	6,02	0,49	0,42	0,17	0,19
- без бензина	3,65	0,23	0,22	0,06	0,01
- бензин автомобильный	21,90	2,11	1,61	0,85	1,37
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	7,46	0,29	-0,01	2,01	5,01
Основные социально значимые продовольственные товары					
Мясо и птица					
Куры	2,30		1,57	0,56	0,13
Говядина	0,29		0,08	0,61	0,50
Баранина	0,04		-0,06	0,18	-0,07
Свинина	0,02		0,01	-0,86	1,27
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука					
Крупа гречневая	0,18		0,14	-0,22	-0,77
Хлеб	0,12		0,25	0,25	0,87
Мука	-0,08		0,08	-0,24	0,11
Рис	-0,12		-0,11	-0,86	-0,96
Пшено	-0,18		0,04	-0,21	-0,76
Прочие продовольственные товары					
Сахар	0,70		0,68	2,18	-0,85
Соль	0,40		0,20	0,08	0,21
Рыба	0,28		0,48	1,33	0,63
Масло подсолнечное	0,15		0,13	0,07	-0,25
Масло сливочное	0,07		-0,31	-1,20	-0,48
Вермишель	-0,05		-0,04	0,45	0,24
Кефир	-0,06		-0,12	-0,18	-
Чай	-0,08		-0,12	0,08	-0,18
Молоко	-0,09		-0,03	-0,45	-0,14
Яйца	-0,55		-2,10	-6,35	-5,48
Детское питание					
Консервы мясные	0,43		0,39	-0,74	-0,48
Консервы овощные	0,27		0,56	-0,35	0,25
Смеси сухие молочные	0,16		-0,09	-0,01	0,37
Консервы фруктово-ягодные	-0,06		-0,12	0,30	0,33
Плодоовощная продукция					
Капуста	3,62		4,67	10,63	-21,50
Картофель	3,49		4,54	1,12	-21,08
Морковь	2,24		2,53	3,27	-7,65
Лук	2,19		3,80	6,82	-10,40
Яблоки	0,34		0,97	-0,01	3,80
Томаты	-5,14		-1,77	-27,08	-9,17
Огурцы	-8,74		-5,66	-25,90	-16,06
Отдельные непродовольственные товары					
Бензин	2,11		1,61	0,85	1,37
Медикаменты	0,50		0,36	0,52	0,46
Строительные материалы	0,03		0,00	0,30	0,13
Автомобиль отечественный	0,00		0,00	0,00	0,21
Автомобиль иностранный	0,00		0,00	0,34	-1,85
Отдельные услуги					
Туристические	1,20		-0,82	17,29	-0,94
Бытовые	0,22		0,18	0,80	0,57
Регулируемые	0,17		0,01	0,19	8,73

* Инфляция год к году может быть уточнена с учетом выхода 10 июля отчетных данных Росстата за июнь.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/88cd89c47b348d4d89bc3db29e64969a/o_tekushchey_cenovoy_situacii_8_iyulya_2026_goda.pdf

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектами недвижимости являются квартиры функционального назначения, функциональное назначение которых формулируется как жилая недвижимость. Данный вид функционального использования определяется в документах, устанавливающие его количественные и качественные характеристики.

Оценщик относит данный объект недвижимости к рынку жилой недвижимости, руководствуясь при этом нижеизложенными терминами, определениями, классификациями.

Согласно ст. 130 ГК РФ, Жилая недвижимость - это индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности гражданина или юридического лица, либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для постоянного проживания.

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

индивидуальные, многоквартирные жилые дома и квартиры - происходит конкретизация объектов жилой недвижимости;

указание собственника жилой недвижимости - важно для определения назначения, классификации, возможности управления, осуществления сделок с жилой недвижимостью;

постоянное проживание - разграничение индивидуальных и многоквартирных жилых домов, предназначенных для оказания гостиничных услуг, для домов, баз отдыха, дач от недвижимости, предназначенной для постоянного проживания граждан.

Вывод:

Таким образом, Оценщиком определен сегмент рынка объекта оценки как «жилая недвижимость».

7.3 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

Степень ликвидности объекта оценки определяется на основе анализа влияния следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения покупательского потока для объектов торговли, транспортной доступности для объектов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной его рыночной стоимости.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на оформление и регистрацию сделки.

Срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: *Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»*
 Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

Далее приведен интервал сроков ликвидности.

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	7	4	3	4	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	10	6	5	6	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	1	4	2	2	2	3

<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4100-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2026-goda>

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объекта оценки – квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м: от 4х месяцев.

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир г. Новосибирск по итогам 1 кв. 2026 г.

Общая динамика рынка жилой недвижимости и новостроек Новосибирска в 2026г.

Спрос на первичном рынке жилья Новосибирска демонстрирует охлаждение: в первом квартале 2026 года продажи по договорам долевого участия (ДДУ) сократились на 34% по сравнению с четвертым кварталом 2025 года. Такие данные 26 марта на пресс-завтраке в банкетном зале Food Factory Loft («Фуд фэктори лофт») привела руководитель аналитического центра «Авито Недвижимость» Ольга Клещеева.

Динамика цен на квартиры в Новосибирске, декабрь 2024-2025 гг, %

	Вторичный рынок	Новостройки
В целом	4,2	9,3
Студии	7,5	11,8
Однокомнатные	3,2	10,0
Двухкомнатные	6,4	9,3
Трехкомнатные	2,0	6,5

*На основе данных сервиса Домклик, январь 2026 г.



Согласно представленным данным, в феврале 2026 года в областном центре по ДДУ было продано 700 квартир, тогда как в декабре этот показатель составлял 1800 штук. Доля ипотечных сделок снизилась с 83% до 66%. При этом в январе-феврале 2026 года зафиксирован рост доли заключенных договоров купли-продажи на первичном рынке до 24% против 21% в четвертом квартале 2025 года. Спикер связала эту динамику с увеличением предложения со стороны застройщиков: экспозицию пополняют квартиры, которые остаются непроданными на момент строительства и выходят на рынок после сдачи домов.

Кроме того, аналитики сервиса зафиксировали нехарактерную для городов-миллионников динамику изменения средней площади продаваемых квартир. В Новосибирске этот показатель в 2024 году составлял 48,5 кв. м, на данный момент — 48,7 кв. м. Как констатировала Ольга Клещеева, в других мегаполисах наблюдается достаточно резкое снижение средней площади — на 2–3%.

Еще одним показателем стал ценовой разрыв между первичным и вторичным рынками жилья. С начала 2025 года он увеличился с 20% до 22%. На февраль 2026 года средняя

стоимость квадратного метра в новостройке составила 164 тыс. рублей, на вторичном рынке — 135 тыс. рублей. Изменение объема предложения зафиксировано на уровне 0% и +3% соответственно.

По мнению экспертов, существенное влияние на цену оказывает себестоимость строительства, которая демонстрирует устойчивый рост. Это связано с увеличением фонда оплаты труда, недавними изменениями в налоговой базе и общим удорожанием строительных материалов.

Ключевые факторы формирования цен по-прежнему определяются внутренними инструментами стимулирования спроса: субсидированием ипотечных программ, стоимостью при предоставлении рассрочки и условиями проектного финансирования, требующего компенсации внутренних затрат. Существенное влияние оказывает также рост стоимости труда, особенно квалифицированных специалистов, что приводит к дополнительным издержкам. Что касается стабилизации цен, более точные прогнозы можно будет сформировать после прояснения ситуации с семейной ипотекой. По нашим оценкам, с февраля-марта 2026 года сформируется устойчивая рыночная основа, от которой можно будет отталкиваться при определении средней стоимости лотов на рынке первичной недвижимости, — отметил начальник отдела аналитики девелоперской компании «Новый мир», эксперт сервиса «Объектив.РФ» в Новосибирске Игорь Нахабин.

В 2026 году рынок находится в фазе стабилизации. Это не кризис и не рост. Это период баланса. На рынке застройщиков останутся только сильные игроки, которые умеют считать свои денежные потоки и точно знают свои ключевые ценности и умеют донести их до своих клиентов.

Основные тенденции рынка новостроек Новосибирска:

- темпы роста цен на квартиры в новостройках замедлились, но не упали. Цены на квартиры в новостройках растут и будут дальше расти. За 2025 год цены на квартиры в новостройках выросли более чем на 8% по данным ЦБ.

- увеличился срок продажи квартир

- доля сделок, по вторичному жилью выросла, но также выросла доля сделок с торгом по этим квартирам

- покупатель стал рациональным

Новосибирск остаётся крупнейшим рынком жилой недвижимости в Сибири. Город сохраняет устойчивый миграционный поток из области и соседних регионов. Это формирует базовый спрос, который не даёт рынку резко просесть.

При этом исчез эффект ажиотажа. Сделки стали продуманными. Покупатели, которые покупают новостройку оценивают:

- транспортную доступность новостройки к метро и социальной инфраструктуры

- перспективу района

- ипотечную нагрузку

- ликвидность на горизонте 3–5 лет

Сегмент новостроек демонстрирует устойчивость. Девелоперы работают в условиях проектного финансирования и эскроу-счетов, что ограничивает возможность резкого снижения цен.

Факторы, поддерживающие стоимость жилья в Новосибирске:

- высокая себестоимость строительства

- банковское финансирование

- ограниченный объём новых площадок

- контроль ценовой политики застройщиками

- рост ставки НДС до 22%

Однако это не означает отсутствия гибкости у застройщиков, которые они используют для специальных предложений, чтобы клиент мог купить квартиру в новостройке именно у них. Самые популярные специальные предложения - трейд ин (trade in) вы можете обменять свою квартиру на новую и жить в своей до сдачи вашей новостройки*, семейная и it (айти) ипотека, а также ипотека классическая для покупки квартиры в новостройке и, конечно же, рассрочка от застройщика.

В 2026 году активно используются:

- субсидированные ипотечные ставки

- временные скидки
- рассрочки
- бонусы в виде отделки

Формально цена квадратного метра не падает, но фактически покупатель получает дисконт и удобный ему вид расчета за квартиру в новом доме.

Наиболее ликвидные форматы квартир в новостройках:

- студии
- однокомнатные квартиры
- компактные двухкомнатные

Новостройки остаются привлекательными для покупателей, которые рассчитывают на рост стоимости в перспективе, потому что капитализация квартиры в новом фонде значительно выше чем на вторичном жилье. Большинство сделок в Новосибирске совершается с привлечением ипотеки. Поэтому состояние кредитных программ напрямую влияет на рынок.

В 2026 году банки:

- усилили проверку платёжеспособности
- ужесточили расчёт долговой нагрузки
- требуют более высокий первоначальный взнос от 20,1 до 40,1%(если жилой комплекс не находится на проектом финансировании у банка)

Покупатель теперь считает не только стоимость квартиры, но и:

- ежемесячный платёж
- общую переплату
- стабильность дохода

Изменения в ипотечных программах моментально отражаются на спросе. Любое ужесточение снижает активность, любое послабление её стимулирует.

Ипотека остаётся ключевым регулятором рынка.

Не все районы Новосибирска чувствуют себя уверенно и сохраняют спрос на покупку квартиры в новостройке.

В 2026 году устойчивость демонстрируют:

- районы рядом с метро
- центральные кварталы
- Дзержинский район
- Заельцовский район
- локации с новой инфраструктурой

Причины устойчивости:

- транспортная доступность
- наличие школ и детских садов
- коммерческая инфраструктура
- ликвидность при перепродаже

Слабее чувствуют себя районы без метро и развитой социальной базы.

Заключение

Рынок недвижимости Новосибирска в 2026 году — это рынок расчёта. Спекулятивная модель ушла, на первый план вышла экономика сделки. Покупателю важно выбирать локацию и ликвидность. Инвестору — считать доходность и срок выхода. Продавцу — адекватно оценивать объект и понимать рыночную ситуацию.

Недвижимость в Новосибирске остаётся стратегическим активом, но выигрывают не те, кто действует на эмоциях, а те, кто действует по цифрам.

Покупка квартиры в ипотеку в Новосибирске в 2026 году — реальный и оправданный шаг при грамотном подходе. Важно не только получить одобрение банка, но и выбрать ликвидный объект, рассчитать нагрузку и учитывать дополнительные расходы.

Комплексный подход позволяет минимизировать риски и сделать покупку выгодной инвестицией в будущее.

Источники

<https://ksonline.ru/603839/na-skolko-upali-prodazhi-novostroek-v-novosibirske-s-nachala-goda/>
<https://nsk.dk.ru/news/237235777>
<https://oblakansk.ru/novosti-nedvizhimosti/tpost/prognoz-rynka-nedvizhimosti-2026>
<https://nsk.rbc.ru/nsk/05/01/2026/695b9b999a794723a2f455c1>

Далее представлены ценовые данные различных аналитических источников.

Цена продажи квартир в Новосибирске

Продажа

Аренда

Регион

Новосибирск

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Новосибирск. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



ель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
14 июля 2026	170773.2	+1.16%	144152.4	+0.2%
30 июня 2026	168787.5	+0.81%	143870.6	+1.89%
16 июня 2026	167420.2	-3.55%	141145.7	+2.14%
02 июня 2026	173359	-10.77%	138124.5	+1.13%
19 мая 2026	192025.4	+12.83%	136565.2	-0.1%
05 мая 2026	167393.7	-0.64%	136700.4	-1.56%
21 апреля 2026	168471.2	+0.77%	138832.3	+1.8%
07 апреля 2026	167182.3	+23.51%	136328.2	+3.25%
24 марта 2026	127878.1	-30.39%	131894.3	-5.87%
10 марта 2026	166742.6	+0.38%	139638.3	-0.55%
24 февраля 2026	166112.8	+1.76%	140401.5	-0.29%
10 февраля 2026	163191.6	+0.54%	140808.1	+1.75%
29 января 2026	162309.2	+1.21%	138343.8	+2.09%
14 января 2026	160337.5	+5.12%	135447.4	+1.44%
23 декабря 2025	152121.3	+3.88%	133493.3	-3.38%
09 декабря 2025	146218.3	+1.35%	138008.3	+0.16%
25 ноября 2025	144249.3	-8.73%	137791.6	+0.48%
11 ноября 2025	156847.8	+14.42%	137128	+0.64%
28 октября 2025	134224.1	-2.37%	136246.5	-0.58%
14 октября 2025	137404.6	+4.23%	137042.2	+1.4%
30 сентября 2025	131592.9	-6.63%	135129.8	+0.37%
16 сентября 2025	140322	-4.56%	134630	+0.06%
02 сентября 2025	146714.9	-0.19%	134547.4	-0.1%

Рисунок 4 График стоимости квартир в Новосибирске из сегмента объекта оценки, руб.

Источник <https://novosibirsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

www.realtymag.ru Стоимость квартир в новостройках Новосибирской области, динамика цен, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

RealtyMag.ru Продажа Аренда Еще

Регион: Новосибирская область → Квартиры в новостройках → Цены

Цены на квартиры в новостройках Новосибирской области

Средняя цена за июль 2026

158 398 Р/м² ↑ 1,58%

База квартир от застройщиков в Новосибирской области

Однокомнатные	5 990 588 Р	↑ 0,71%	171 813 Р/м²	↑ 1,51%
Двухкомнатные	7 868 282 Р	↑ 0,79%	149 277 Р/м²	↑ 1,24%
Трехкомнатные	9 913 929 Р	↑ 1,34%	137 710 Р/м²	↑ 1,42%
Многокомнатные (4+)			148 397 Р/м²	↑ 5,36%

Цены на вторичное жилье

Динамика стоимости новых квартир в Новосибирской области

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
июль 2026	158 398 Р	↑ 1,58%
июнь 2026	155 926 Р	↓ 1,07%
май 2026	157 617 Р	↓ 0,89%
апрель 2026	159 039 Р	↑ 2,35%
март 2026	155 385 Р	↑ 2,04%
февраль 2026	152 268 Р	↑ 0,91%
январь 2026	150 882 Р	↑ 0,29%
декабрь 2025	150 433 Р	↓ 1,41%
ноябрь 2025	152 589 Р	↑ 2,12%
октябрь 2025	149 408 Р	↓ 7,03%
сентябрь 2025	160 709 Р	↑ 4,75%

Средние цены на квартиры в новостройках, Р/м² (по месяцам)

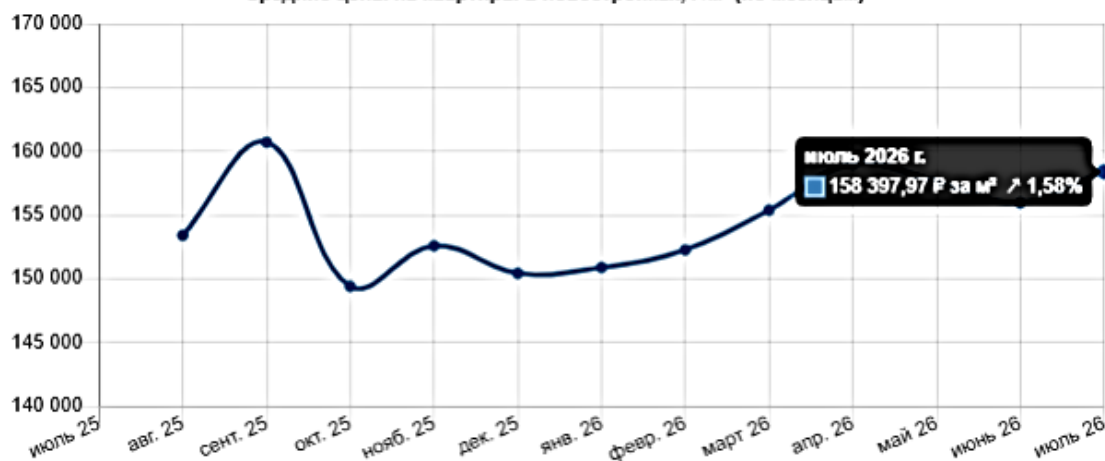


Рисунок 5 График стоимости квартир в Новосибирске из сегмента местоположения объекта оценки, руб.

Источник: <https://www.realtymag.ru/novosibirskaya-oblast/kvartira/prodazha/prices>

нели сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Цены на 2-х комнатные квартиры в Новосибирске на графике

Статистика средней стоимости продажи квадратного метра 2-х комнатных квартир на вторичном рынке в Новосибирске, 2026 год по версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ». Сравнение и история изменения цен на 2-х комнатные квартиры по районам города Новосибирска

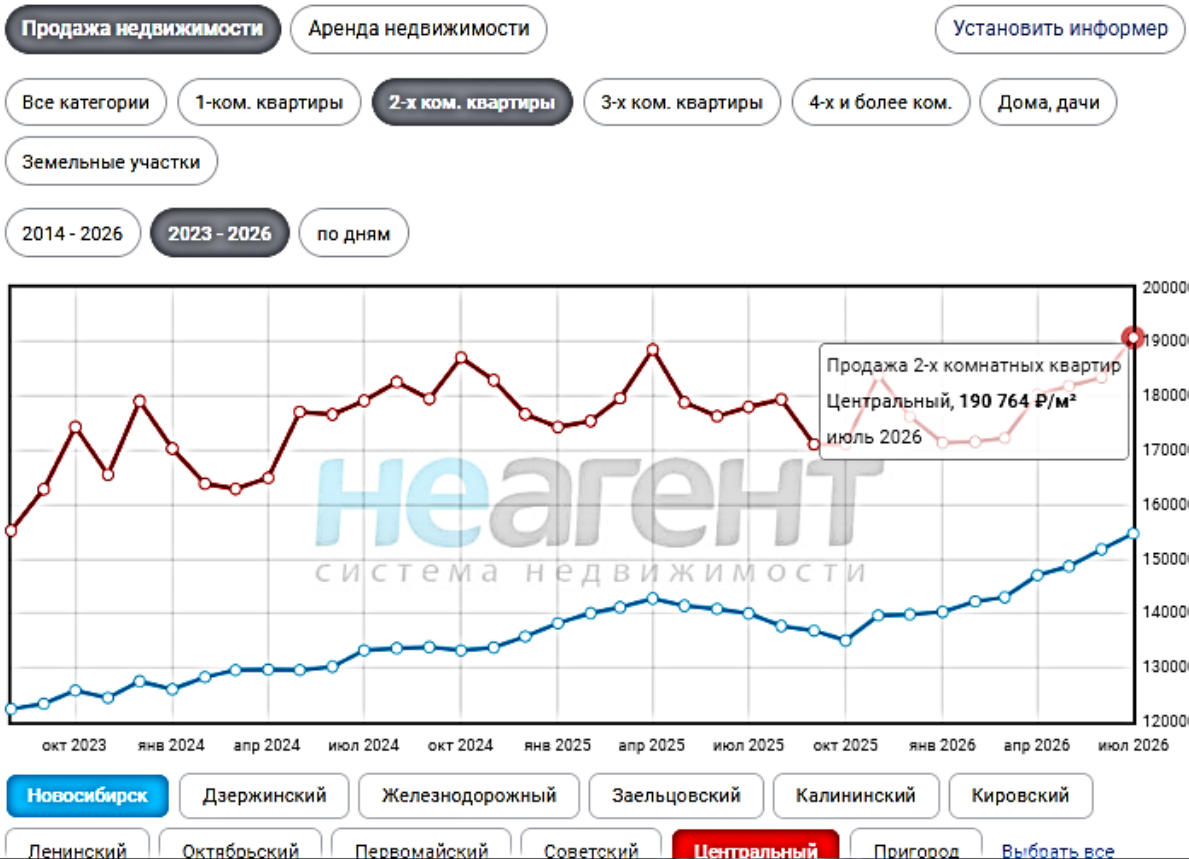


Рисунок 6 График стоимости квартир в Новосибирске локации объекта оценки- Центральный район, и в целом по городу, руб./кв.м

Источник: <https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-odno-komnatnuyu-kvartiru/#centralniy>

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ



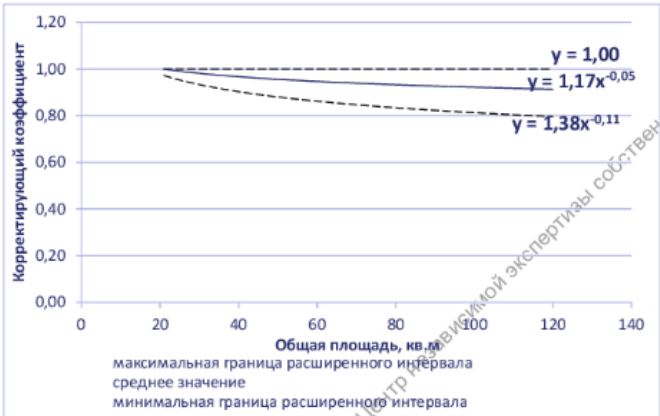
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.
ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 10. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,23
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Физическое состояние дома	0,07
4	Количество комнат	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Материал стен	0,06
7	Этаж расположения	0,04
8	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
9	Тип комнат (смежные/частично-смежные, изолированные)	0,03
10	Количество санузлов	0,03
11	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
12	Наличие организованной парковки у дома	0,03
13	Наличие балкона или лоджии	0,03
14	Право собственности (долевая/полная)	0,03
15	Передаваемые имущественные права (право требования/право собственности)	0,03
16	Расположение в жилом комплексе (внутри ЖК/точечная застройка)	0,03
17	Видовые характеристики квартиры	0,03
18	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,03
19	Наличие охраны	0,02
20	Высота потолков	0,02
21	Наличие огороженной придомовой территории	0,02

Таблица 9 Основные факторы ценообразования

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																																			
Качество прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.																																																																			
Условия продажи	Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия сделок - публичная оферта																																																																			
Корректировка на дату продажи	Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции недвижимости. (3-6 месяцев)																																																																			
Отличие цены предложения от цены сделки	Ассоциация СтатРиелт экспертная организация Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДлг ценыОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпании на рынкеОтзывы и предложения Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.04.2026 года Категория: Корректировка квартир (опубликовано 10.04.2026 г.) коэффициенты перевода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир В сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на то, потому в экспозиции рекламных объявлений сайта порядка 30% предложений крайне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене). На основании он-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRielt, проведенного за истекший квартал: <table><thead><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ¹</th><th colspan="3">По регионам²</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,94</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,93</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.</td><td>0,89</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.</td><td>0,85</td><td>0,97</td><td>0,92</td><td>0,93</td><td>0,92</td><td>0,90</td></tr><tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,94</td><td>0,97</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,95</td></tr><tr><td>6</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>7</td><td>Гаражное место, машино-место</td><td>0,93</td><td>0,98</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,95</td></tr></tbody></table> Источники: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2026-goda	№	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.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	7	Гаражное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
	№						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.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94																																																												
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94																																																												
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																																													
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90																																																													
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95																																																													
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94																																																													
7	Гаражное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95																																																													

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																					
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																					
Материал жилого дома (первичный объект недвижимости)	 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 193. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th>кирпичные стены</th><th>монолитные стены</th><th>панельные стены</th></tr><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>кирпичные стены</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,07</td></tr><tr><td>монолитные стены</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,01</td></tr><tr><td>панельные стены</td><td>0,94</td><td>0,99</td><td>1,00</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.	2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог			кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,07	монолитные стены	0,95	1,00	1,01	панельные стены	0,94	0,99	1,00
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				аналог																		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены																		
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,07																		
	монолитные стены	0,95	1,00	1,01																		
	панельные стены	0,94	0,99	1,00																		
Площадь объекта	 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Зависимость удельной цены квартир от площади, расширенный интервал  Рис. 64. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Расширенный интервал⁶⁹. Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.																					

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																															
Класс качества отделки	 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 362. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,89</td><td>0,83</td><td>0,95</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,82</td><td>0,74</td><td>0,89</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,75</td><td>0,67</td><td>0,83</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,89	0,83	0,95	Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,74	0,89	Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,75	0,67	0,83											
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																													
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																																
Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,89	0,83	0,95																													
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,74	0,89																													
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,75	0,67	0,83																													
Состояние отделки	 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 369. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (исправлено 16.01.2025 г.). <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки</th><th colspan="4">Аналог</th></tr><tr><th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th><th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th><th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th><th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th></tr><tr><td rowspan="4">Объект оценки</td><td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td><td>1,00</td><td>1,13</td><td>1,23</td><td>1,33</td></tr><tr><td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,09</td><td>1,18</td></tr><tr><td>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td><td>0,82</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,09</td></tr><tr><td>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td><td>0,75</td><td>0,85</td><td>0,92</td><td>1,00</td></tr></table>	Состояния отделки		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,23	1,33	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,09	1,18	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,09	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,75	0,85	0,92	1,00
	Состояния отделки			Аналог																												
комфортный ремонт (отделка «премиум»)			типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																											
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,23	1,33																											
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,09	1,18																											
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,09																											
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,75	0,85	0,92	1,00																											
Тип комнат																																

Ценообразующий фактор

Корректирующий коэффициент

ИНФ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 408. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип комнат», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
объект оценки	изолированные	изолированные	смежные/частично смежные
	смежные/частично смежные	1,00	1,08
		0,93	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.

← statielt.ru

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.04.2026 года

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление

Мои объявления

Базы недвижимости

Статистика рынка

Для юрлиц

Оформление прав

Эксплуатация и ремонт

Анализ рынка

Компании на рынке

Отзывы и предложения

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналоговых по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, подвальный этаж), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итого расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2 ^{го} до 8 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)**	0,94	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в округлении, или невозможен перевод в нежилые помещения, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в округлении, и если возможен перевод в нежилые помещения, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,03	1,08	1,05
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,99	0,95
6	Среднеарифметические затраты на переоборудование в нежилое помещения (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,6%	12,6%	9,1%

Примечание:

Этаж расположения

https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4087-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-04-2026-goda

ИНФ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 310. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,95	0,91	0,99

Наличие летних помещений

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																														
Наличие мебели и бытовой техники	Ассоциация экспертов рынка недвижимости Статриелт государственное учреждение Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения из Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.04.2026 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2025 г.) Корректировки (указанной рыночной стоимости) квартир на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели. Привнесены рыночные цены пар тропической аналогично по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерные коммуникации, площадь кухни, санузла, паркинг/балкона), отнесенных к наличию (отсутствию) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает существенного влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилые недвижимости с бытовой техникой и мебелью серийного производства не старше 5 лет, находящаяся в хорошем состоянии, подлежит с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и дорогую мебель предпочитают покупать отдельно от недвижимости. При расчете такой техники и мебели совместно с недвижимостью не выделены предельно допустимые значения, то есть, как типовую. Итого расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: <table><tr><th>№</th><th>Объекты жилой недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td><td>1,02</td><td>1,05</td><td>1,04</td></tr></table> https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4076-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-04-2026-goda	№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04																				
	№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																										
	1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04																										
Стадия строительной готовности	Данная корректировка учитывает зависимость стоимости жилых квартир от степени строительной готовности дома, в котором расположены объект оценки и объекты-аналоги. Для расчета указанной корректировки были изучены аналитические статьи на сайтах девелоперских, риэлтерских и строительных компаний о прогнозах влияния перехода жилищного строительства на проектное финансирование. В результате проведенного анализа был выявлен рост цены квартиры от момента старта продаж до даты ввода жилого дома в эксплуатацию, соответствующая информация представлена в следующей таблице. Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>№</th><th>Источник информации</th><th>Минимальная скидка, %</th><th>Максимальная скидка, %</th><th>Среднее значение скидки, %</th><th>Ссылка на источник информации</th></tr><tr><td>1</td><td>рбк.ру</td><td>15,0%</td><td>20,0%</td><td>17,50%</td><td>htt s://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d</td></tr><tr><td>2</td><td>Регион96</td><td>-</td><td>-</td><td>15,00%</td><td>https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/</td></tr><tr><td>3</td><td>N9vostroy-m.ru</td><td>10,0%</td><td>20,0%</td><td>15,00%</td><td>https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstv o</td></tr><tr><td colspan="4">Среднее значение</td><td>15,83%</td><td></td></tr></table> Источник информации: аналитические данные Оценщика Таким образом, среднее значение разницы стоимости квартиры на стадии котлована и в готовом состоянии (дом сдан государственной комиссии) составила 15,83%. Для определения скидки на каждую из стадий строительства жилого дома вначале определим собственно стадии строительства: Котлован – от старта продаж и завершения работ по фундаменту (нулевой цикл строительства), условно соответствует строительной готовности от 0 до 10%. Возведение нижних этажей – этап строительного-монтажных работ по возведению нижних этажей здания), условно соответствует строительной готовности от 11 до 25%. Возведение верхних этажей – этап строительного-монтажных работ по возведению верхних этажей здания, условно соответствует строительной готовности от 26 до 50%. Отделка фасада – стадия проведения отделки внутренних помещений, подключение к инженерным коммуникациям, отделка фасада, условно соответствует строительной готовности от 51 до 90%. Ввод в эксплуатацию – стадия работ по оформлению построенного жилого дома в соответствии с установленным порядком как объекта недвижимого имущества (проведение замеров, оформление технических паспортов на помещения и пр., приемка квартир участниками долевого строительства), условно соответствует строительной готовности от 91 до 99%. Сдан в эксплуатацию – этап от получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию до завершения продаж, на данном этапе происходит оформление права собственности застройщика и участков долевого строительства, строительная готовность 100%. Учитывая отсутствие накопленных статистических данных о зависимости стоимости жилой недвижимости от стадии строительства, а в рассмотренных выше аналитических материалах приводится только информация о прогнозе роста стоимости жилых помещений от стадии «котлован» до стадии «сдан в эксплуатацию» после внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (введение схемы проектного финансирования), для расчета скидки на промежуточные стадии строительства были проанализированы ретроспективные данные о тенденциях и ценообразующих факторах рынка строящейся жилой недвижимости (до введения схемы проектного финансирования). Выведенные зависимости, диапазон скидок, а также средние величины скидок по каждой	№	Источник информации	Минимальная скидка, %	Максимальная скидка, %	Среднее значение скидки, %	Ссылка на источник информации	1	рбк.ру	15,0%	20,0%	17,50%	htt s://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d	2	Регион96	-	-	15,00%	https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/	3	N9vostroy-m.ru	10,0%	20,0%	15,00%	https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstv o	Среднее значение				15,83%	
	№	Источник информации	Минимальная скидка, %	Максимальная скидка, %	Среднее значение скидки, %	Ссылка на источник информации																									
	1	рбк.ру	15,0%	20,0%	17,50%	htt s://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d																									
2	Регион96	-	-	15,00%	https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/																										
3	N9vostroy-m.ru	10,0%	20,0%	15,00%	https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstv o																										
Среднее значение				15,83%																											

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент			
	стадии строительства приведены в следующих таблицах.			
	Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности			
	Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %
	котлован	22%	25%	23,5%
	каркас 1	15%	22%	18,5%
	каркас 2	9%	15%	12,0%
	фасад	3%	9%	6,0%
	ввод в эксплуатацию	0%	3%	1,5%
	Источник информации: https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78			
	Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности			
Стадия строительной готовности	Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства	Среднее значение скидки на стадию строительства, %		
котлован	1,000	25,9%		
возведение нижних этажей	1,100	18,5%		
возведение средних этажей	1,150	14,8%		
возведение верхних этажей	1,200	11,1%		
отделочные работы	1,300	3,7%		
ввод в эксплуатацию	1,350	0,0%		
Источник информации: https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelNoy_gotovNosti/				
Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности				
Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	
котлован	20%	30%	25,0%	
возведение нижних и средних этажей	10%		15% ¹	
возведение верхних этажей	5%		10%	
Источник информации: https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-Novostroike-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome				
Далее были усреднены скидки из рассматриваемых источников на соответствующие стадии строительства по данным таблиц, приведенных выше, и рассчитаны базисные индексы изменения скидки на строительную готовность до введения проектного финансирования по формуле:				
$\text{Индекс}(i) = \frac{\text{Скидка}(i)}{\text{Скидка}(0)}, \text{ где,}$				
Скидка (i) – средняя скидка на соответствующую стадию строительной готовности (i);				
Скидка (0) – скидка на базовую стадию строительной готовности (стадия котлована).				
Для вычисления итоговой скидки на степень строительной готовности после введения проектного финансирования в жилищном строительстве умножаем базовую скидку (средняя величина скидки из таблицы выше) на соответствующий индекс строительной готовности объекта. Результаты указанных вычислений приведены в следующей таблице.				
Корректировка на стадию строительной готовности				
Стадия строительной готовности	Расчетная готовность, %	Скидка на строительную готовность, %		
котлован	1,000	0,842		
возведение нижних этажей	1,100	0,893		
возведение верхних этажей	1,200	0,930		
отделка фасада	1,300	0,969		
ввод в эксплуатацию	1,35	0,990		
сдан в эксплуатацию	1,00	1,000		
Источник информации: расчеты оценщика				

7.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений объектов конкретно в локации объекта оценки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 254,0 тыс. до 277,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.

¹ 15%=25%-10%

Строится Проектная декларация № 54-002133

Unity Center, Юнити Центр

Средняя цена за 1 м² — 226 136 ₽

Сдача IV кв. 2026

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ НА КВАРТИРУ](#)

Квартиры О доме Ход строительства Динамика продаж Расположение Девелопер Документы

Адрес: Новосибирская область, город Новосибирск, Улица Семьи Шамшиных

Октябрьская 17 мин. Площадь Ленина 18 мин. Маршала Покрышкина 30 мин.

Основные характеристики

Класс недвижимости Бизнес

Квартиры от 23,39 до 105,03 м²

Сдача дома IV кв. 2026

ID дома: 59386 Эскроу

ЮНИТИ

ООО СЗ ЮНИТ.ЦЕНТР

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ НА КВАРТИРУ](#)

novosibirsk.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 46,95 м² в ЖК Юнити Центр по адресу Новосибирск, Се...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

2-комн. квартира, 47 м², 4/15 эт. в Юнити Центр, № 104

12 200 000 ₽

Одобрено для ипотеки

259 850 ₽/м²

Корпус проверен

ЮНИТИ Застройщик

+79305021542

Для звонка наведите камеру телефона на QR-код

Используйте сервис, вы принимаете политику конфиденциальности, пользовательское соглашение и согласие на обработку персональных данных

Готовы оценить звонок?

Да Нет

Вам доступна скидка на ипотеку до 1,5% [Получить скидку](#)

ЖК Юнити Центр

Корпус: Секция 1.1., Секция 1.2. Сдача в 4 кв. 2026 г.

Новосибирск, Семьи Шамшиных, 2

Октябрьская 13 мин.

Площадь 47 м²

Жилая 44 м²

Кухня 5 м²

Класс жилья Бизнес

Отделка Предчистовая

Комнат 2

Санузел совмещен 1

Этаж 4/15

Квартира № 104

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2059298136?utm_referrer=

novosibirsk.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 46,91 м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосиб...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Продается 2-комн. квартира, 46,91 м² в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте

Октябрьская 12 мин. Площадь Ленина 15 мин. Маршала Покрышкина 4 мин.

Сравнить

Планировка 3D-тур 27 фото

12 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 264 336 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 938 543-37-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать в чат](#)

[Заявка на бронирование](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЮНИТИ застройщик Девелопер ЮНИТИ

Год основания 2023

Сдано 14 домов в 3 ЖК

Строится 4 дома в 3 ЖК

Ипотека на 15 лет

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306660682/?mlSearchSessionGuid=8b3f19581a6506aa5d7a1eaf11d6c697>

novosibirsk.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 46.95 м² в ЖК Unity Center (Юнити Центр) по адресу Новосибирск, Центральный, метро Площадь Ленина недорого – Домклик

Москва Парфёнкин

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Ресурсы ПИК



3-комн. квартира, 47 м², 10/15 эт.
в ЖК Unity Center (Юнити Центр), № 346
11 940 000 Р
Одобрено для ипотеки
254 313 Р/м²
Корпус проверен Покупка с Домклик

ЮНИТИ
Застройщик

Выборить
Позвонить

Менеджер Домклик поможет с покупкой квартиры

Готовые квартиры от ПИК
Вы можете купить квартиру с готовой отделкой и переехать уже сейчас

Подробнее

Ипотека СберБанка
Субсидирование от застройщика

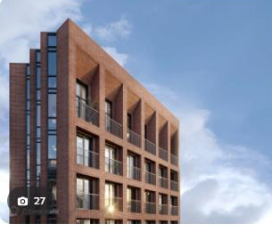
Объект одобрен банком
Квартира проверена и готова к покупке
Платить в ипотеку: от 89 074 Р/мес.

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2061616359?utm_referrer=

novosibirsk.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 46.27 м² в ЖК Юнити Центр по адресу Новосибирск, Се...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

О квартире О жилом комплексе Инфраструктура Ипотека




2-комн. квартира, 46,3 м², 5/15 эт.
в Юнити Центр, № 25
12 200 000 Р
Одобрено для ипотеки
263 669 Р/м²
Корпус проверен

ЮНИТИ
Застройщик

+79305021542

Для звонка наведите камеру телефона на QR-код

Используя сервис, вы принимаете политику конфиденциальности, пользуетесь соглашением и согласием на обработку персональных данных

Готовы оценить звонок?

Да Нет

«Юнити Центр» — первый дом-бутик в Новосибирске. Проект, вдохновленный принципами лучших мировых бутиков, где ценятся приватность, внимание к деталям и высокий уровень сервиса. Исторический центр города Бутики мировых брендов выбирают знаковые городские адреса. «Юнити Центр» расположен на улице Семьи Шамшиных — одной из первых улиц Новосибирска, всего в пяти минутах пешком от площади Ленина. Здесь деловая активность, культурная жизнь и город...Читать далее

Подробнее о корпусе

- Аккредитация Аккредитован
- Строительная готовность 100 %
- Финансируется СберБанком Нет
- Продажа квартир через эскроу Да
- Всего квартир в продаже 53
- Материал стен Монолитно-кирпичный
- Количество этажей 15

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2076582248?utm_referrer=

novosibirsk.cian.ru Продаю двухкомнатную квартиру 46.91 м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосиби...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Продается 2-комн. квартира, 46,91 м² в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте

Октябрьская 12 мин. Площадь Ленина 15 мин. Маршала Покрышкина 4 мин.

Сравнить Добавить в избранное Поделиться Показать



Планировка 3D-тур 27 фото

13 000 000 Р

Следить за изменением цены

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 277 126 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 938 543-37-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать в чат

Заявка на бронирование

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик Девелопер ЮНИТИ

Под основания 2023 Сдано 14 домов в 3 ЖК Строится 4 дома в 3 ЖК

Ипотека на Циане

https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329692142/?utm_source=ya&utm_medium=organic&utm_content=feed-sale-329692142

novosibirsk.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 46.91 м² в ЖК Юнити Центр по адресу Новосибирск, Се...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

1 из 28

Вам доступна скидка на ипотеку до 1,5% [Получить скидку](#)

ЖК Юнити Центр
 Корпус: Секция 1.1., Секция 1.2. Сдача в 4 кв. 2026 г.
 Новосибирск, Семей Шамшиных, 2
 Октябрьская 13 мин.

Площадь 46,9 м² Жилая 43,9 м² Кухня 5 м²
 Класс жилья Бизнес Отделка Предчистовая Комнат 2
 Санузел совмещён 1 Этаж 2/15 Квартира № 88

2-комн. квартира, 46,9 м², 2/15 эт. в Юнити Центр, № 88
12 200 000 Р
 Одобрено для ипотеки
 260 072 Р/м²
 Новая квартира Корпус проверен

ЮНИТИ
 Застройщик

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2078444598?utm_referrer=

Источник информации: данные открытых источников

7.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:

- Центральный является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами и богатой инфраструктурой.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – в пешей доступности от станции метро Октябрьская, остановки наземного пассажирского транспорта, хороший выезд на основные магистрали города.
- Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 254,0 тыс. до 277,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.
- Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции свыше 4х месяцев).

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

- Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
- На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
- На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
- Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Объект недвижимости представляет собой встроенное помещение (квартиру), которое не может быть рассмотрено отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости г. Новосибирск позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений после завершения строительства является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в разделе «Анализ местоположения объекта оценки» настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с правоудостоверяющими документами назначение рассматриваемых помещений – жилое, что позволяет использовать помещения для удовлетворения потребности в жилье.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения не используются, так как не завершены строительные работы, предполагаемое, наиболее вероятное использование - для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартиры в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми. При этом, согласно существующей практике, жилой недвижимости в нежилой фонд существенно затруднен.

В данном случае, рассматриваемые объекты не могут быть переоформлены в нежилые помещения, так как вышеизложенные требования к ним не могут быть применимы.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов для удовлетворения потребности в жилье:

- ✓ расположение объектов недвижимости в жилых домах предполагает их использовать под размещение жилых помещений.
- ✓ использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу квартир в нежилой фонд.

Вывод. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объекта недвижимости – квартиры, является использование его как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка квартир. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объектов в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости встроенных помещений затратным подходом неизбежны значительные погрешности.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Несмотря на существующий в г. Новосибирск рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной 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.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

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

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

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

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

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

Метод рыночных сравнений 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 рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

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

где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Жилые помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей (арендной, жилой) площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади жилых помещений.

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка квартир в районе расположения объекта недвижимости.

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) общей площадью 43,5 кв.м.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты (2х комнатные), расположенные непосредственно в локации объекта оценки, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) сопоставимой площади.

Таблица 10 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	?	12 200 000	12 200 000	12 400 000	12 200 000
Общая площадь	кв.м.	43,5	46,27	46,95	46,91	46,91
Цена предложения	руб./кв.м	?	263 670	259 851	264 336	260 072
Дата оценки		22.07.2026г.	Актуально на дату оценки: июль 2026 г.	Актуально на дату оценки: июль 2026 г.	Актуально на дату оценки: июль 2026 г.	Актуально на дату оценки: июль 2026 г.
Местоположение		РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»
Материал стен		Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		5	5	4	6	2
Этажность жилого дома		13	13	13	13	13
Наличие антресоли (дополнительная площадь)		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Количество комнат		2	2	2	2	2
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.
Источник информации		-	<a +7+(958)610-13-78"="" href="https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2076582248?utm_referrer=">https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2076582248?utm_referrer= +7 (958) 610-13-78 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	<a +7+(958)610-13-78"="" href="https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2059298136?utm_referrer=">https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2059298136?utm_referrer= +7 (958) 610-13-78 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306660682/?mlSearchSessionGuid=8b3f19581a6506aa5d7a1eaf11d6c697 +7 (958) 610-13-78 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	<a +7+(958)610-13-78"="" href="https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2078444598?utm_referrer=">https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2078444598?utm_referrer= +7 (958) 610-13-78 Застройщик Девелопер ЮНИТИ

Источник: данные из открытых источников

Таблица 11 Расчет рыночной стоимости жилого помещения общей площадью 43,5 кв.м., расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			<a +7+(958)+610-13-78"="" href="https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2076582248?utm_referrer=">https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2076582248?utm_referrer="+7+(958)+610-13-78 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	<a +7+(958)+610-13-78"="" href="https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2059298136?utm_referrer=">https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2059298136?utm_referrer="+7+(958)+610-13-78 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306660682/?mlSearchSessionGuid=8b3f19581a6506aa5d7a1eaf11d6c697 +7 (958) 610-13-78 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	<a +7+(958)+610-13-78"="" href="https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2078444598?utm_referrer=">https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2078444598?utm_referrer="+7+(958)+610-13-78 Застройщик Девелопер ЮНИТИ
Цена предложения	руб.	?	12 200 000	12 200 000	12 400 000	12 200 000
Общая площадь	кв.м.	43,5	46,27	46,95	46,91	46,91
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	263 670	259 851	264 336	260 072
Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		263 670	259 851	264 336	260 072
Условия финансирования		за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		263 670	259 851	264 336	260 072
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		263 670	259 851	264 336	260 072
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		253 123	249 457	253 763	249 669
Дата предложения (дата проведения оценки)		22.07.2026г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв. м.		253 123	249 457	253 763	249 669
Местоположение		РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики						

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь	кв.м.	43,50	46,27	46,95	46,91	46,91
Корректировка	%		0,31%	0,38%	0,38%	0,38%
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Материал стен		Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Инженерное оборудование		Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Этаж расположения, общая этажность		5/13	5/13	4/13	6/13	2/13
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		0,31%	0,38%	0,38%	0,38%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		253 908	250 405	254 727	250 618
Общая валовая коррекция	%		0,31%	0,38%	0,38%	0,38%
Весовой коэффициент			0,2620	0,2460	0,2460	0,2460
Коэффициент вариации	%	0,88%				
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м	252 438				
Рыночная стоимость	руб./кв.м	10 981 053				

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Для использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

На объект оценки оформлено право собственности, как и на аналоги №1-№4, корректировки не вносятся.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для рассматриваемого рынка жилой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае объекты-аналоги №1 - №4 актуальны на дату оценки, корректировка 0%.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка на уторговывание принимается согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт:

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициенты перевода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. В соответствии с рыночной практикой продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются в нормальном темпе реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до рыночного уровня с учетом небольшой скидки на то время, в течение которого рекламные объявления сайта порядка 30% предложений излишне завышены (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене).

На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Статриелт, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ *	По регионам **		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,96	0,96	0,96	0,96	0,95

Примечания:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2026-goda>

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -4% (квартира первичного рынка площадью до 100 кв.м).

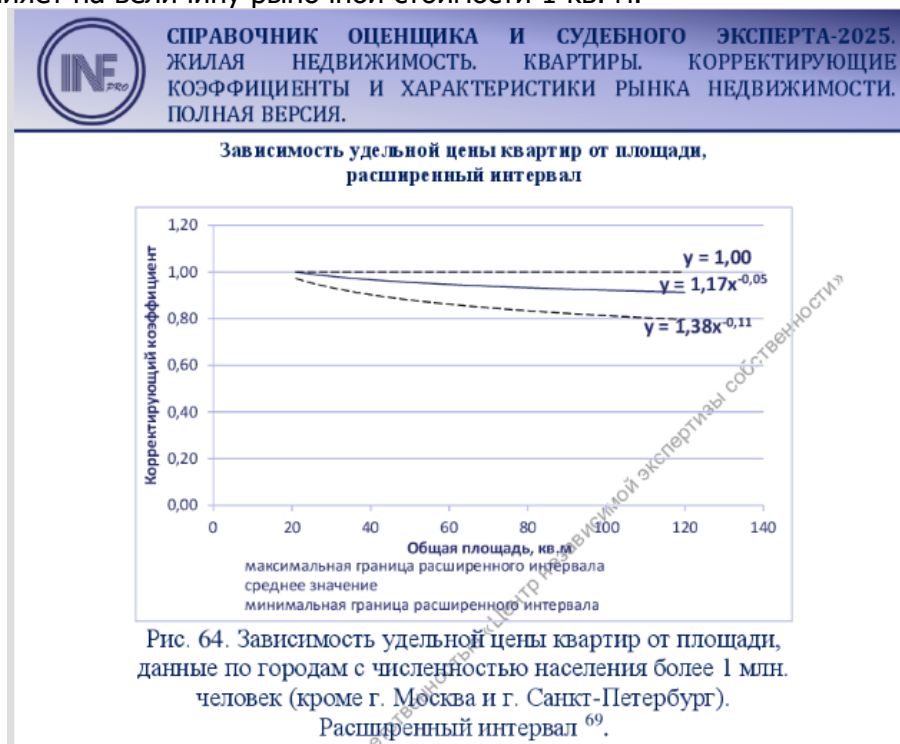
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро (при наличии, либо иного крупного транспортного узла) и престижности района. Объект недвижимости и объекты-аналоги №1-№4 расположены в одинаковой доступности от транспортных узлов, в единой локации с объектом оценки, корректировка 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Площадь влияет на величину рыночной стоимости 1 кв. м.



Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м	43,50	46,27	46,95	46,91	46,91
Коэффициент	0,968860832	0,965874914	0,965170594	0,965211728	0,965211728
Корректировка		0,31%	0,38%	0,38%	0,38%

Материал стен:

Корректировка на материал стен принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

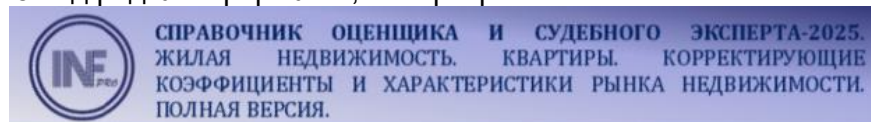


Таблица 193. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,07
	монолитные стены	0,95	1,00	1,01
	панельные стены	0,94	0,99	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.

Объект недвижимости и объекты аналоги №1-№4 расположены в аналогичных домах, входящих в группу единого застройщика, выполненных в едином конструктивном решении.

Тип комнат:

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.



Таблица 408. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип комнат», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		изолированные	смежные/частично смежные
объект оценки	изолированные	1,00	1,08
	смежные/частично смежные	0,93	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.

Таблица 12 Расчет корректировки на тип комнат

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Количество и тип комнат	2	2	2	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта

- **техническое состояние:** чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже». Хорошее состояние отделки не предполагает проведение ремонта в жилом помещении, в данном случае квартира полностью пригодна к жилью. Квартира, находящаяся в

удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта, такого как замена настенного и/или напольного, потолочного покрытия, а также частичная или полная замена коммуникаций и/или сантехнического оборудования.

- *внутренняя отделка* - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Объекты оценки представляют собой жилые помещения без отделки, как и все Аналоги №1-№4, представлены к продаже «без ремонта». Корректировка не требуется.

Техническое состояние

В данном случае оцениваемые объекты, как и все объекты-аналоги №1-№4, расположены в соседних комплексах зданий-новостроек, поэтому величина поправки равна 0%.

Стадия строительной готовности

Здание, в котором расположен объект оценки, планируется к вводу в эксплуатацию в IV кв. 2026г., как и все подобранные объекты-аналоги, стадии строительной готовности сопоставимы.

Инженерное оборудование

В данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации и системы жизнеобеспечения здания, так же как и в объектах-аналогах №1-№4, поэтому величина поправки равна 0%.

Этажность/этаж расположения

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома.

Корректировка определяется на основании Справочника Статриэлт по состоянию от 01.04.2026г.

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.04.2026 года



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 ^{го} до 9 этажа (кроме верхнего)**			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, и/или невозможен перевод в нежилое помещение, и/или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, и/или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,03	1,08	1,05
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	6,6%	12,6%	9,1%

Примечание:

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4087-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-04-2026-goda>

В данном случае оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1-№4, расположены на средних этажах, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие летних помещений

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.



Таблица 310. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,95	0,91	0,99

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№4, располагают летними помещениями, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие мебели/бытовой техники

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№4, не располагают дополнительной мебелью и техникой (входящие в состав строительной отделки отопительные и санитарно-технические приборы и оборудование в данном случае сопоставимы для всех помещений), поэтому величина поправки равна 0%.

Общая чистая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении. К ним относятся: местоположение, экологические характеристики, наличие домофона/консьержа, использование, физические характеристики (общая площадь, площадь кухни, материал стен, инженерное оборудование, наличие лифта, этаж расположения, наличие балкона (лоджии)).

Общая валовая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении по модулю.

При этом корректировка на торг не учитывается в расчете общей коррекции в силу того, что не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв.м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_{i=1}^n N}{n - 1};$$

где

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

N - количество объектов-аналогов

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 22.07.2026г. с учетом округления, составляет: 10 981 000 рублей.

Таблица 13 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира- студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	10 981 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча)

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода. Весовой коэффициент 1,0 (100%).

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 14 Согласование результатов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира- студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	10 981 000	100	10 981 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объектов оценки находится в диапазоне +/-5% от полученного результата рыночной стоимости.

9.23 АКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки: 22.07.2026г с учетом округления составляет:

Таблица 15 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира- студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	10 981 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча)

- Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составит:

Таблица 16 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира- студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	10 981 000 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
- - 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)»
- Специальные стандарты оценки:
- - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Справочник Оценщика Недвижимости - 2025 под редакцией Лейфера Л. А. Жилая недвижимость. Квартиры.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. 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.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 (800) 500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sropaо.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Хлыниной Натальи Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«16» апреля 2018 года за регистрационным номером **№ 01035**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости» № 041481-1 от «15» июля 2024 г, выданный ФБУ
«Федеральный ресурсный центр»

Данные сведения предоставлены по состоянию на «22» сентября 2025 г.

Дата составления выписки «22» сентября 2025 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области

И.В. Мазаев



ДОГОВОР № 0991R/776/21233/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		22.12.2025 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) 115280, г. Москва, вк.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна ИНН: 773501910200	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Указанный в настоящей статье срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2025 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал непоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-т Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Отговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую информацию в отношении к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnir@alfastrah.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: Хлынина Наталья Владимировна. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страховое возмещение от 01.06.2023г. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» Хлынина Наталья Владимировна в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Подовой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/23N от 26 июня 2023 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/51233/24

ПОЛИС № 0991R/776/21233/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		22.12.2025 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21233/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна ИНН: 773501910200	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 коп.) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Хлынина Наталья Владимировна	 в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/23 от «20» июня 2023 г.	

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041481-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хлыниной Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

АО «ОПЭКОН», Москва, 352117, «Б» ТЭ № 872

ДОГОВОР № 0991R/776/21243/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																
г. Москва		10.12.2025 г.																
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.																	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС") 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворова, д.6,стр.4 ИНН 7702019460 / КПП 771801001																	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 489 200.00руб. (Четыреста восемьдесят девять тысяч двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика 4-ю взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="491 891 1476 1012"> <thead> <tr> <th>Взнос</th><th>Сумма, руб.</th><th>Оплачивается в срок до:</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>28 декабря 2025 г.</td></tr> <tr> <td>2</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>31 марта 2026 г.</td></tr> <tr> <td>3</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 июня 2026 г.</td></tr> <tr> <td>4</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 сентября 2026 г.</td></tr> </tbody> </table> Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.			Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2025 г.	2	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2026 г.	3	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2026 г.	4	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2026 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																
1	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2025 г.																
2	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2026 г.																
3	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2026 г.																
4	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2026 г.																
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.																	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной																	

	деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того: Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЕ КИБЕР-РИСКОВ	1. Несмотря на какие-либо иные положения настоящего Договора и вне зависимости от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на наступление страхового случая по настоящему Договору не являются страховыми случаями (исключаются из покрытия) риски каких-либо убытков, ущерба, ответственности, претензий, штрафов, пеней, затрат или расходов любого характера, прямо или косвенно вызванных, вытекающих из или каким-либо образом связанных с: 1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо прочего, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента или 1.2. утратой возможности эксплуатации, снижением функциональности, ремонтом, заменой Компьютерной системы в результате Кибератаки или Киберинцидента; 1.3. восстановлением, воспроизведением, потерей или кражей любых Данных или обусловленных потерей или кражей Данных по причине Кибератаки или Киберинцидента, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; 1.4. нарушением законодательства, касающегося конфиденциальности и/или личной информации/персональных данных, когда данное нарушение является следствием Кибератаки или Киберинцидента; 1.5. несанкционированным доступом или несанкционированным использованием любой личной информации/персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и/или обработки), когда указанный доступ или указанное использование является следствием Кибератаки или Киберинцидента. 2. Предусмотренное п. 1 выше исключение из покрытия по настоящему Договору не распространяется на убытки, связанные с: 2.1. вредом жизни и здоровью и/или ущербом имуществу, вызванным случаями физического контакта с компьютерным оборудованием; или 2.2. юридической ответственностью, неосторожностью, ошибками или упущениями, или неправомерными действиями, возникающими при предоставлении профессиональных услуг Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) и связанными с доступом, обработкой, использованием или эксплуатацией любой Компьютерной системы или Данных. Однако в любом случае исключены убытки, связанные с: 2.2.1. нарушением законодательства, касающегося конфиденциальности и/или личной информации/персональных данных, когда данное нарушение является следствием Кибератаки или Киберинцидента; 2.2.2. несанкционированным доступом или несанкционированным использованием любой личной информации/персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и/или обработки), когда указанный доступ или указанное использование является следствием Кибератаки или Киберинцидента ; или 2.3. юридической ответственностью Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), вызванной или возникшей в результате Кибератаки или Киберинцидента, которые привели к ущербу имуществу третьих лиц и/или вреду жизни и здоровью третьих лиц, за исключением (т.е. перестраховочное покрытие не предоставляется) морального вреда, возмещаемого в отсутствие и/или нарушение соответствующего решения суда, и случаев, указанных в п. 1.2 - 1.5. настоящей оговорки. 3. В случае если какая-либо часть настоящей оговорки будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. 4. Настоящая оговорка превагирует над другими условиями настоящего Договора, имеющими отношение к Кибератакам, Киберинцидентам или Данным, и в случае противоречия заменяет их. 5. Если Страховщик утверждает, что в связи с настоящей оговоркой убытки, понесенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован, Выгодоприобретателем), не покрываются настоящим Договором, бремя доказательств обратного лежит на Страхователе (Лице, риск ответственности которого застрахован). 6. Определения: 6.1. Компьютерная система означает любой компьютер, компьютерное оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) или любой другой стороной. 6.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угрозу или ложную угрозу совершения таких деяний, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой. 6.3. Киберинцидент означает: 6.3.1. любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой; 6.3.2. любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой. 6.3.3. перерыв/прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным/небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; 6.4. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной системой.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда

	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушмир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnir@alfastrah.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице и.о. Генерального директора Баласутин Николай Викторович, действующей на основании Доверенности №10/25 от 03.11.2025г. и Приказа № 05/ОД-25 от 03.11.2025г.	в лице Руководителя управления АО "АльфаСтрахование" (Штаб-квартира/Управление поддержки продаж ключевым клиентам) Блиновой Анастасии Юрьевны, действующего на основании Доверенности №3394/24N от «09» июля 2024 г.								

Договор Пролонгация 0991R/776/51243/24
 Менеджер по договору: Кушмир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnir@alfastrah.ru

ПОЛИС № 0991R/776/21243/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		10.12.2025
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21243/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015, которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000693. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, ул. Суворовская, д.6, стр.4 ИНН 7702019460 / КПП 771801001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2026 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЦНЭС»		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице и.о. Генерального директора Балагулиной Натальи Анатольевны, действующей на основании Доверенности № 10123 от 03.11.2025г. и Приказа № 05/ОД-25 от 03.11.2025г		в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Штаб-квартира / Управление поддержки продаж ключевым клиентам) Блиновой Анастасии Юрьевны, действующего на основании Доверенности № 0914/25N от 03.03.2025

Договор Промоакция 0991R/776/51243/24
Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

1

The first screenshot shows a detailed view of a 2-bedroom apartment (46.27 m²) in the Yuniti Center. It includes a floor plan, a photo of the building, and key details: price 12,200,000 RUB, 263,669 RUB/m², and a 1.5% mortgage discount. The second screenshot shows a broader view of the project, including photos of the building and surrounding area, and a table of project details.

Property Details (from first screenshot):

- 2-комн. квартира, 46,3 м², 5/15 эт. в Юнити Центр, № 25
- 12 200 000 Р
- Одобрено для ипотеки
- 263 669 Р/м²
- Корпус проверен
- ЮНИТИ Застройщик
- +79305021542
- Для звонка наведите камеру телефона на QR-код

Project Details (from second screenshot):

Подробнее о корпусе		
Аккредитация	Строительная готовность	Финансируется
Аккредитован	100 %	СберБанком
Продажа квартир через эскроу	Всего квартир в продаже	Нет
Да	53	Материал стен
Количество этажей		Монолитно-кирпичный
15		

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2076582248?utm_referrer=

novosibirsk.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 46.95 м² в ЖК Юнити Центр по адресу Новосибирск, Се...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)




2-комн. квартира, 47 м², 4/15 эт.
в **Юнити Центр**, № 104

12 200 000 Р

Одобрено для ипотеки
259 850 Р/м²

Корпус проверен

ЮНИТИ
Застройщик

+79305021542

Для звонка наведите камеру телефона на QR-код

Используя сервис, вы принимаете политику конфиденциальности, пользовательское соглашение и согласие на обработку персональных данных

Готовы оценить звонок?

Да Нет

1 из 28

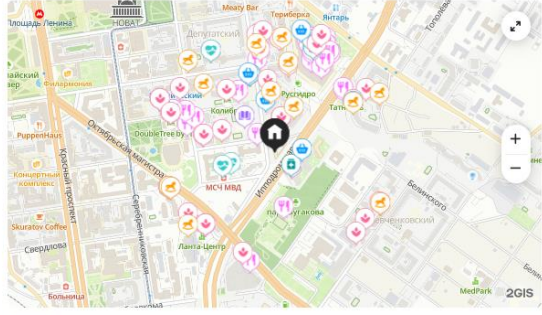
Вам доступна скидка на ипотеку до 1,5% [Получить скидку](#)

ЖК Юнити Центр
Корпус: Секция 1.1., Секция 1.2. Сдана в 4 кв. 2026 г.
Новосибирск, Семей Шамшиных, 2
Октябрьская 13 мин.

Площадь 47 м²	Жилая 44 м²	Кухня 5 м²
Класс жилья Бизнес	Отделка Предчистовая	Комнат 2
Санузел совмещен 1	Этажи 4/15	Квартира № 104

О квартире О жилом комплексе **Инфраструктура** Ипотека

Расположение
ЖК Юнити Центр
Новосибирск, Семей Шамшиных, 2
Октябрьская 13 мин.



Все Кафе и рестораны Аптеки Красота Продукты Ц

2-комн. квартира, 47 м², 4/15 эт.
в **Юнити Центр**, № 104

12 200 000 Р

Одобрено для ипотеки
259 850 Р/м²

Корпус проверен

ЮНИТИ
Застройщик

+79305021542

Для звонка наведите камеру телефона на QR-код

Используя сервис, вы принимаете политику конфиденциальности, пользовательское соглашение и согласие на обработку персональных данных

Готовы оценить звонок?

Да Нет

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2059298136?utm_referrer=

novosibirsk.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 46.91м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосиб...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Продается 2-комн. квартира, 46,91 м² в ЖК «Юнити Центр (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте

Октябрьская 12 мин. Площадь Ленина 15 мин. Маршала Покрышкина 4 мин.

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)



Планировка 3D-тур 27 фото

12 400 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

[Циан.Ипотека](#) Ипотека

Цена за метр 264 336 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 938 543-37-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать в чат](#)

[Заявка на бронирование](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик Девелопер ЮНИТИ

Год основания 2023 Сдано 14 домов в 3 ЖК Строится 4 дома в 3 ЖК

Ипотека на Циане

novosibirsk.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 46.91м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосиб...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Общая площадь 46.91 м² Этаж 6 из 13 Год сдачи 2026

Дом Не сдан Отопление Предчистовая

"Юнити Центр" — первый дом-бутик в Новосибирске. Проект, вдохновленный принципами лучших мировых бутиков, где ценятся приватность, внимание к деталям и высокий уровень сервиса.

Исторический центр города

Бутики мировых брендов выбирают знаковые городские адреса. "Юнити Центр" расположен на улице Семьи Шамшиных — одной из первых улиц Новосибирска, всего в пяти минутах пешком от площади Ленина. Здесь деловая активность, культурная жизнь и городская инфраструктура находятся буквально за порогом дома.

Ограниченное количество квартир

В доме всего 13 этажей и 168 квартир. Такой формат сохраняет камерную атмосферу, приватность и ощущение закрытого сообщества — качества, которые невозможно воспроизвести в масштабных жилых комплексах.

Архитектура вне времени

Архитектура "Юнити Центр" построена на сочетании лаконичной современной формы и выразительных деталей. Фасады гармонично вписываются в историческую застройку, создавая сдержанный и благородный образ, который останется актуальным спустя годы.

Интерьеры с характером

За строгой архитектурой скрываются тщательно продуманные общественные пространства. Лобби и холлы оформлены с использованием благородных материалов, акцентных оттенков сапфирового синего и рубинового красного, создающих атмосферу современной элитности.

12 400 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

[Циан.Ипотека](#) Ипотека

Цена за метр 264 336 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 938 543-37-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать в чат](#)

[Заявка на бронирование](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

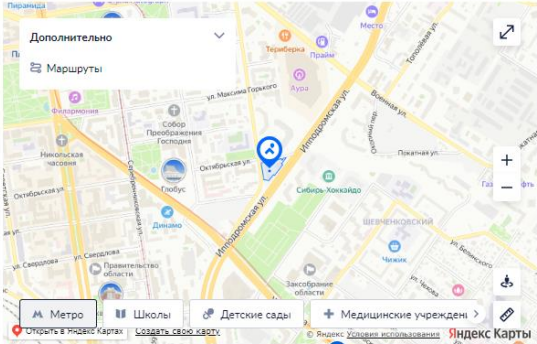
застройщик Девелопер ЮНИТИ

Год основания 2023 Сдано 14 домов в 3 ЖК Строится 4 дома в 3 ЖК

Фотопанель (28) Описание **Ипотека** Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Расположение

Другие ЖК рядом



Дополнительно Маршруты

Метро Школы Детские сады Медицинские учреждения

Корпус проверен [наш.дом.рф](#)

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306660682/?mSearchSessionGuid=8b3f19581a6506aa5d7a1eaf11d6c697>

novosibirsk.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 46.91 м² в ЖК Юнити Центр по адресу Новосибирск, Се...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)




2-комн. квартира, 46,9 м², 2/15 эт.
в **Юнити Центр**, № 88

12 200 000 Р

Одобрено для ипотеки

260 072 Р/м²

Новая квартира Корпус проверен

ЮНИТИ
Застройщик

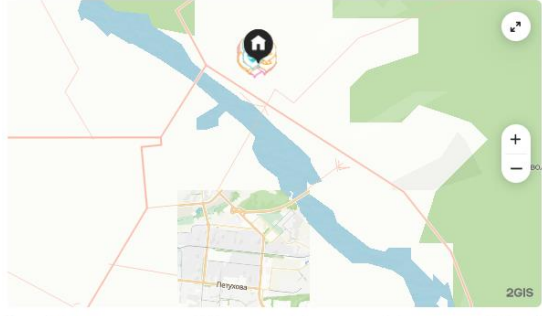
Вам доступна скидка на ипотеку до 1,5% [Получить скидку](#)

ЖК Юнити Центр
Корпус: Секция 1.1., Секция 1.2. Сдача в 4 кв. 2026 г.
Новосибирск, Семей Шамшиных, 2
Октябрьская 13 мин.

Площадь 46,9 м²	Жилая 43,9 м²	Кухня 5 м²
Класс жилья Бизнес	Отделка Предчистовая	Комнат 2
Санузел совмещен 1	Этаж 2/15	Квартира № 88

О квартире О жилом комплексе **Инфраструктура** Ипотека

ЖК Юнити Центр
Новосибирск, Семей Шамшиных, 2
Октябрьская 13 мин.



Все **Кафе и рестораны** Аптеки Красота Продукты Ц

Участники строительства

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_new_flat_2078444598?utm_referrer=

	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество) ИНН: 7702070139, ОГРН: 102773609391
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:	данные отсутствуют
11	Получатель выписки:	Нечаева Кристина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РиалТех", 7718919844

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401C83802B3736A5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

СПЕЦИАЛИСТ БОЙКО
АЛЕКСАНДРА
ВЛАДИМИРОВНА 24.07.24