



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №ПИФ-1904255/50

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

- права требования по договору участия в долевом строительстве № 9/1/4 от 12.02.2025г.

Объект долевого строительства:

Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.

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

Дата оценки: 14.08.2025 г.

Дата составления: 14.08.2025 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	16
7 Анализ рынка.....	18
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	18
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	18
7.3 Оценка ликвидности	22
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	23
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	28
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	34
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	37
8 Описание процесса оценки.....	37
8.1 Этапы проведения оценки.....	38
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	38
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	38
8.3 Подходы к оценке	40
Определение рыночной стоимости объекта оценки	41
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	41
9 Заключение о рыночной стоимости.....	51
9.1 Согласование результатов оценки	51
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	52
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	53
1. Нормативные документы	53
2. Справочная литература	53
3. Методическая литература	53
Приложения	54
Приложение №1	54
Используемая терминология.....	54
Приложение №2	56
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	56
Приложение №3	67
Копии информационно-аналитического материала	67
Приложение №4	71
Копии документов строительно-технического и юридического характера	71

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Наименование объекта оценки:

- права требования по договору участия в долевом строительстве № 9/1/4 от 12.02.2025г.

Объект долевого строительства:

Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 50 от «12» августа 2025г. к Договору № ПИФ-1904255 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «25» апреля 2019 года;

- Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку и предполагаемое использование: оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Рекорд-недвижимость» (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 «РЕКОРД-недвижимость»
- Правообладатель объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 14.08.2025 г.
- Дата составления отчета: 14.08.2025 г.
- Срок проведения оценки: 12.08.2025 – 14.08.2025 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 № 9/1/4 от 12.02.2025г. Объект долевого строительства: Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.	8 096 000	100	8 096 000 (Восемь миллионов девяносто шесть тысяч)

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 9/1/4 от 12.02.2025г. Объект долевого строительства: Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.	8 096 000 (Восемь миллионов девяносто шесть тысяч)

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 № 9/1/4 от 12.02.2025г. Объект долевого строительства: Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.	8 096 000 (Восемь миллионов девяносто шесть тысяч)	8 096 000 (Восемь миллионов девяносто шесть тысяч)

• 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»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.

Хлынина Н.В.



.....

14.08.2025 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Права требования по договору участия в долевом строительстве № 9/1/4 от 12.02.2025г. Объект долевого строительства: Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.
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 «Рекорд-недвижимость»
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».
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 №9/1/4 от 12.02.2025 г. (копия) Выписка из ЕГРН от 14.02.2025г. № КУВД-001/2025-6941193(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 «Рекорд-недвижимость» (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 14.08.2025; 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	14.08.2025 г.
Дата составления отчета	14.08.2025 г.
Дата (период) проведения оценки	12.08.2025 г. - 14.08.2025 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 «РЕКОРД – недвижимость». Правила Доверительного Управления № 3184 зарегистрированы 26.07.2016, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 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/776/51233/24, срок действия договора страхования с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 23 декабря 2024 г. Стаж работы в оценочной деятельности 19 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, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2
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 №9/1/4 от 12.02.2025 г. (копия)
2	Выписка из ЕГРН от 14.02.2025г. № КУВД-001/2025-6941193(копия)
3	Иные сведения в рамках Договора на проведение оценки

- 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 условный (строительный) номер 4, общей площадью 47,05 кв. м.

Наименование объекта оценки	Жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	47,050
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость»
Право подтверждающие документы	Договор участия в долевом строительстве №9/1/4 от 12.02.2025 г. (копия) Выписка из ЕГРН от 14.02.2025г. № КУВД-001/2025-6941193(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 «Рекорд-недвижимость».

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.

6.4СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

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

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

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

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 кирпичный дом
Адрес	Многоквартирный жилой дом № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646
Дата ввода в эксплуатацию	1 кв. 2025 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	1/4
Материал наружных стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Пассажирский лифт	Проектом не предусмотрено
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

Спектр | 5-этажный дом по адресу Рабочий поселок Кольцово от застройщика СЗ СПЕКТР | ID дома: 59393 | ЕИСЖС

Спектр

Адрес: Новосибирская область, Рабочий поселок Кольцово

- ☒ Проверить
- ☐ В избранное
- ☐ Сравнить

ID дома: 59393



Класс энергоэффективности здания: А

Застройщик	ООО СЗ СПЕКТР
Проектная декларация	№54-002134 от 10.02.2025
Дата публикации проекта	06.05.2024
Ввод в эксплуатацию	1 кв. 2025
Выдача ключей	30.09.2025
Средняя цена за 1 м²	156 944 Р
Распроданность квартир	28%
Продажа квартир через счета эскроу	

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

Класс энергоэффективности здания: А ⓘ

🏠 ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				🚲 БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРА	
Класс недвижимости	Бизнес	Количество этажей	5	Велосипедные дорожки	Нет
Материал стен	Кирпич	Количество квартир	86	Количество детских площадок	1
Тип отделки	1 вариант	Жилая площадь, м²	5 333	Количество спортивных площадок	1
Свободная планировка	Есть	Высота потолков, м	3	Количество площадок для сбора мусора	1

🚗 ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО		♿ БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА		🛗 НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ	
Количество мест в паркинге	Нет	Наличие пандуса	Есть	Количество подъездов	3
Гостевые места на придомовой территории	61	Наличие понижающих площадок	Есть	Количество пассажирских лифтов	Нет
Гостевые места вне придомовой территории	12	Количество инвалидных подъемников	Нет	Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	Нет

📷 ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА



Февраль, 2025 скачать ⬇
11 фото
Последнее обновление: 10.02.2025



Январь, 2025 скачать ⬇
13 фото
Последнее обновление: 10.01.2025



Декабрь, 2024 скачать ⬇
8 фото
Последнее обновление: 09.12.2024 В сравнении

<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/59393>

Описание объекта оценки: условный (строительный) номер 4, общей площадью 47,05 кв. м.

Таблица 7

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	1
Количество жилых комнат	1
Общая площадь квартиры, кв.м	47,05
Площадь летних помещений, кв.м	16,59*
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

* согласно п. 1.4 ДДУ 9/1/4 от 12.02.2025г.: «к объекту долевого строительства также относится терраса площадью 16,59 кв.м., но данная площадь в составе общей площади объекта долевого строительства не учитывается, не подпадает под действие п. 2.9.2.10 Договора и отдельно не оплачивается. Стоимость террасы включена в цену Договора.

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Фото объекта оценки (ход строительства)



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.

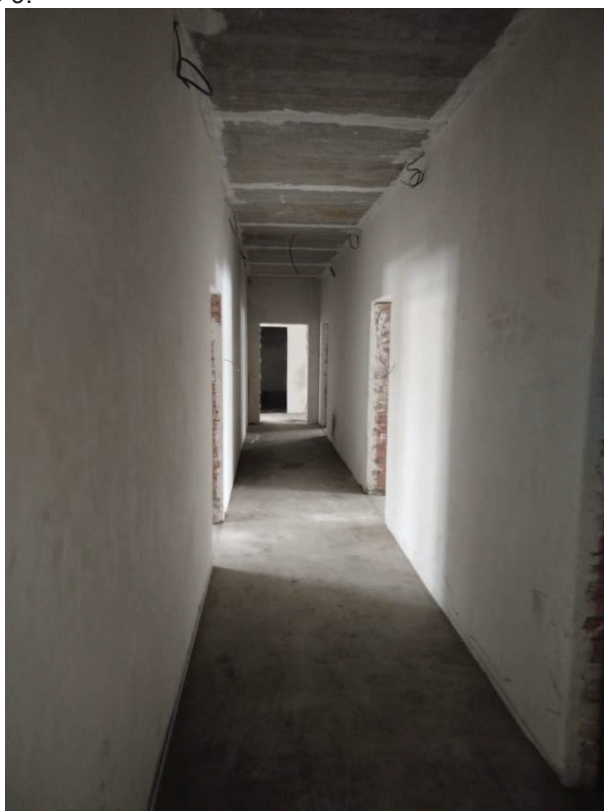


Фото 11.

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 1 кв. 2025 г. ввода в эксплуатацию, нормативный физический износ составляет 0% (по данным визуального осмотра);
- Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация.
- Техническое состояние объекта оценки – без отделки.

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: Квартира-студия № 4, в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX, на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

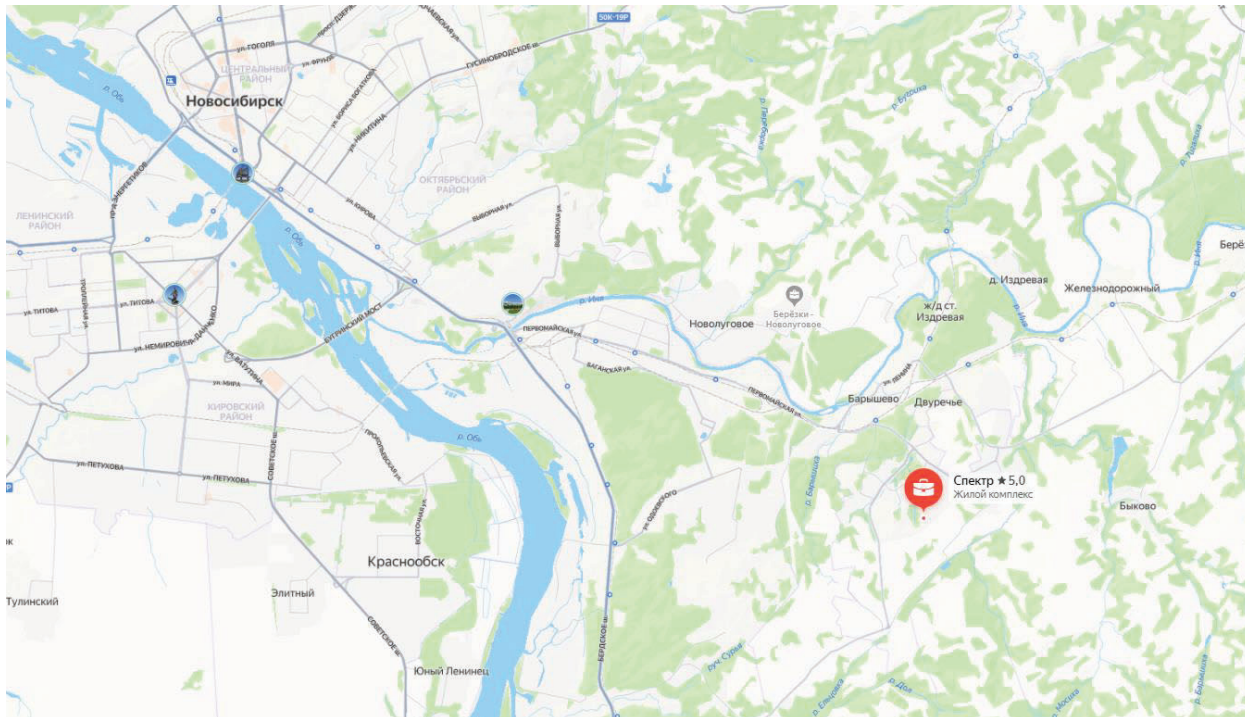


Рисунок 1 Местоположение объекта на карте

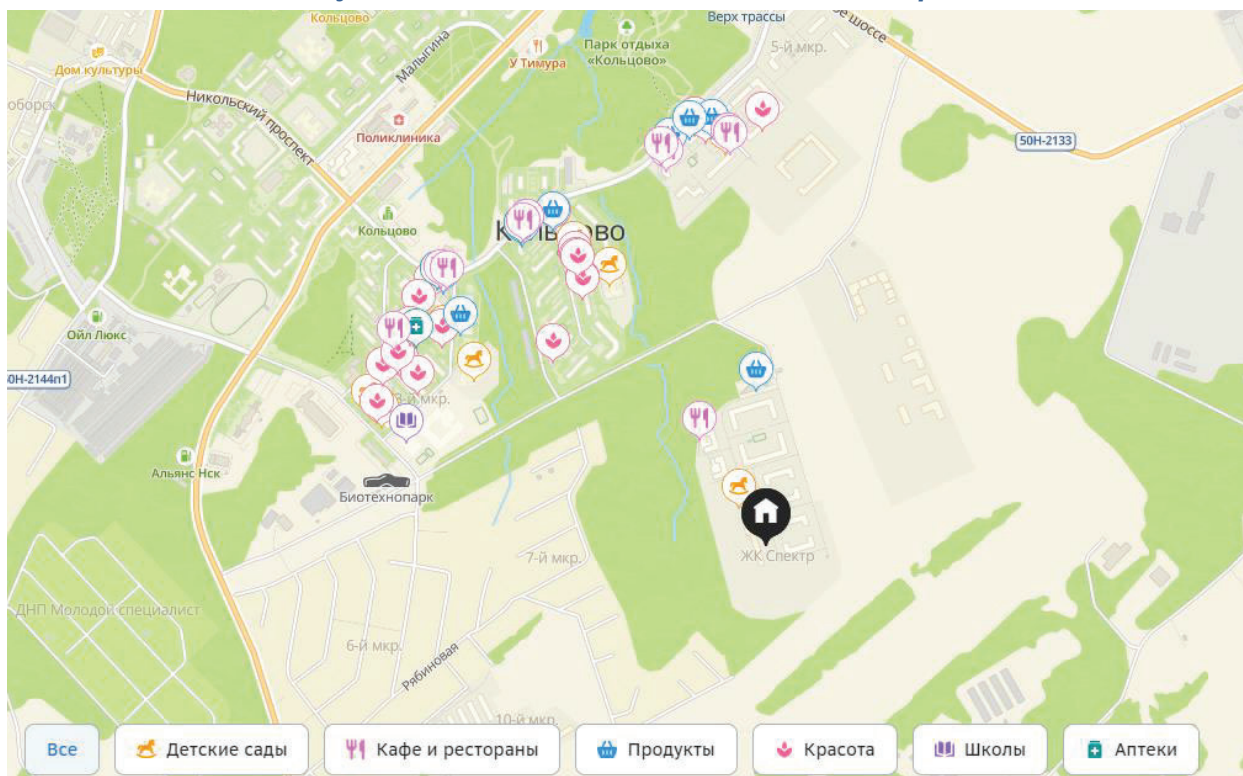


Рисунок 2 Социальная инфраструктура

Новосибирск — крупнейший город азиатской части России, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и Новосибирского района (в состав района не входит), центр Западно-Сибирского экономического района. Город областного значения, образует муниципальное образование город Новосибирск со статусом городского

округа. Место нахождения Полпреда Президента РФ в СФО, 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 — 1 635 338 человек (2023 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.

Новосибирск является третьим по численности населения городом России. 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 порядка на 100 тыс. чел.

Кольцово — посёлок городского типа (рабочий посёлок) в Новосибирской области, имеющий статус наукограда Российской Федерации. Входит в Новосибирскую агломерацию. Образует муниципальное образование р.п. Кольцово со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе, приравнен к городам областного значения.

Население — 20 862 чел. Расположен в 25 километрах от центра Новосибирска и 10 километрах от новосибирского Академгородка. Со всех сторон полностью окружён территорией Новосибирского района.

Площадь территории муниципального образования р.п. Кольцово — 18,97 км².

После присвоения статуса наукограда в Кольцове возобновилось активное жилищное строительство. С 2013 г. велась комплексная застройка IV микрорайона (по ул. Рассветная), к 2020 году введён в эксплуатацию последний многоэтажный дом. С 2018 года ведётся застройка нового микрорайона малоэтажного строительства (3-5 этажей) «Спектр», а также началось комплексное строительство V микрорайона («Никольский») — до 20 многоэтажных домов, школа и детский сад (первый дом был сдан в декабре 2020 года). В 2023 году на территории микрорайона 5А наукограда началось строительство жилого комплекса «Счастье в Кольцово».

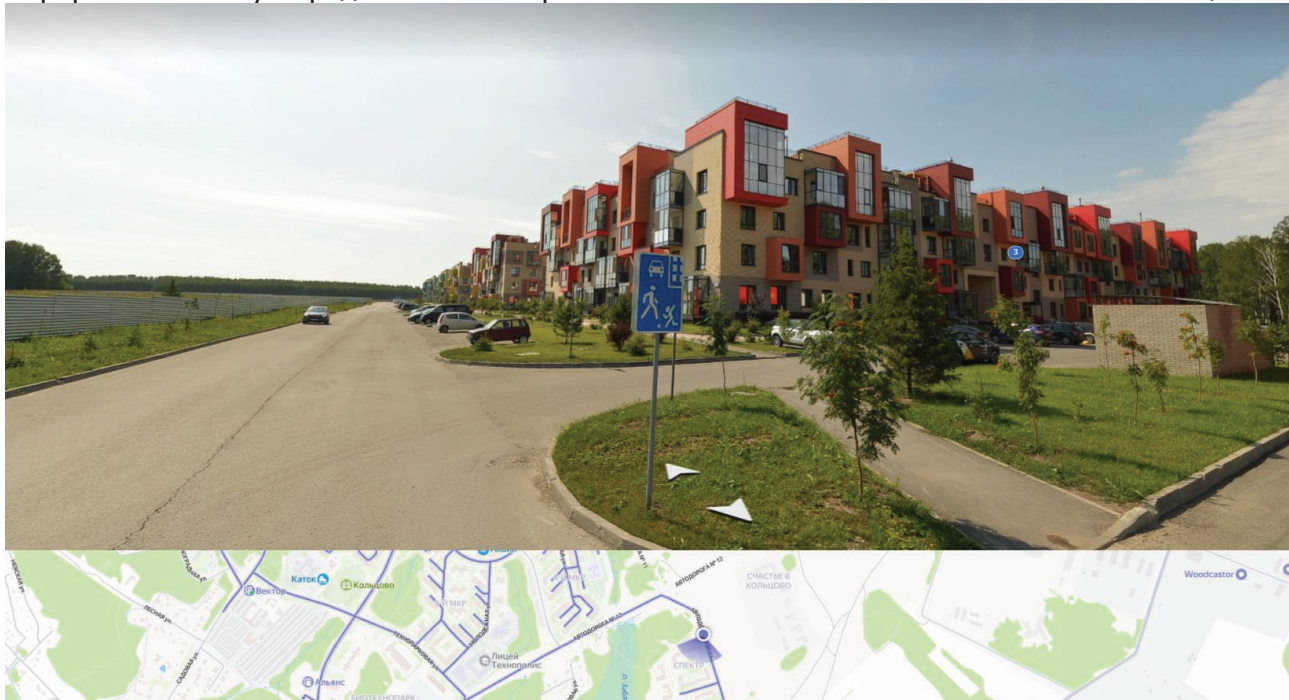


Рисунок 3 Характер окружающей застройки.

Вывод: Объект оценки расположен в экологически чистом районе с активно развивающимся жилищным строительством с объектами социальной инфраструктуры. Квартыры в малоэтажных 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. Июнь 2025г

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

2. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июне по-прежнему вносит машиностроительный комплекс – его вклад в совокупный рост составил около 30%. Выпуск в июне вырос на +5,7% г/г после +18,0% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года рост комплекса составил +11,8% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +10,5% г/г). В июне высокие темпы роста сохранились в отрасли транспортного

машиностроения – +23,7% г/г после +55,4% г/г в мае (в апреле было +22,9% г/г). Рост производства компьютерной и электронной техники составил +12,9% г/г после +21,1% г/г. В производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки, рост на +2,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

2.2. Metallургический комплекс в июне вернулся в «плюс», его выпуск увеличился на +2,7% г/г после -0,6% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года в целом по комплексу рост на +0,8% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,6% г/г).

2.3. Химический комплекс также вернулся в «плюс» – в июне рост на +1,3% г/г после -0,5% г/г в мае. В производстве химических веществ и продуктов выпуск увеличился на +1,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее. Продолжился рост в производстве лекарственных средств – +7,4% г/г после +11,2% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года рост выпуска комплекса в целом составил +3,1% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +1,5% г/г).

2.4. В пищевой промышленности в июне выпуск увеличился на +1,0% г/г после -1,6% г/г в мае. В производстве пищевых продуктов наблюдалась околонулевая динамика после -2,8% г/г месяцем ранее. В производстве напитков рост составил +1,9% г/г после +3,0% г/г. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса составил -0,7% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,5% г/г).

2.5. В июне значительно ускорились темпы роста выпуска нефте-перерабатывающего комплекса – до +5,6% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 пг. 2025 г. выпуск комплекса вырос на +1,6% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +3,2% г/г).

3. Динамика в добывающем секторе в июне улучшилась – выпуск составил -0,9% г/г после -1,1% г/г в мае. Этому способствовал рост добычи металлических руд (+4,1% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее), а также улучшение динамики в добыче угля (+0,0% г/г после -1,2% г/г в мае). За 1 полугодие 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,4% г/г (за 2 квартал 2025 года -1,0% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_v_2025_goda.html

Инфляция

Основные выводы: На неделе с 22 по 28 июля 2025 года на потребительском рынке сохраняется дефляция – цены снизились на -0,05% н/н. На продовольственные товары снижение цен продолжилось (-0,24% н/н). Ускорило удешевление плодоовощной продукции (до -4,1% н/н). На остальные продукты питания цены изменились на 0,09% н/н. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,01% н/н, в секторе наблюдаемых услуг динамика цен составила 0,15% н/н.

Потребительская инфляция с 22 по 28 июля 2025 года

1. На неделе с 22 по 28 июля 2025 года цены снизились (-0,05% н/н).

2. В сегменте продовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,24% н/н). Удешевление плодоовощной продукции ускорило до -4,1% н/н. Продолжают дешеветь картофель (-9,7% н/н), морковь (-6,5% н/н), лук (-5,2% н/н), капуста (-7,4% н/н), огурцы (-1,7% н/н) и помидоры (-5,0% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены изменились на 0,09% н/н. Снизились цены на баранину (-0,4%). Цены на молочную продукцию, масло сливочное и масло подсолнечное не изменились. Сохранилось снижение цен на сахар (-0,3% н/н) и яйца (-1,1% н/н), макароны и крупы подешевели на -0,2%.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен снизились до 0,01% н/н. Возобновилось снижение цен на новые легковые автомобили (-0,2% н/н): дешевеют иномарки (-0,3% н/н), на отечественные автомобили цены стабильны две недели подряд. Ускорило снижение цен на электро- и бытовые приборы (до -0,5% н/н), продолжилось – на одежду. Цены на строительные материалы изменились на 0,04% н/н. Замедлился рост цен на медикаменты (до 0,1% н/н). На бензин темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,3% н/н), на дизельное топливо динамика цен составила 0,05% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 22 по 28 июля темпы роста цен составили 0,15% н/н. Снизились цены на услуги гостиниц (-0,2% н/н), сохранилось снижение цен на услуги санаториев (-0,4% н/н). На бытовые услуги цены изменились на 0,2% н/н. На услуги по восстановлению зуба пломбой динамика цен составила 0,3% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 22 по 28 июля на мировых рынках продовольствия отмечалась разнонаправленная динамика цен: в диапазоне от -3,0% до +1,6% (от -4,0% до +2,3% недель ранее). В годовом выражении в июле продовольственные товары подорожали на 4,7% г/г. На отчетной неделе по сравнению с прошлой неделей отмечается снижение цен на пшеницу в США (-2,0%) и во Франции (-3,0%), кукурузу (-1,3%), соевые бобы (-1,6%), при этом стоимость соевого масла (+1,1%), говядины (+1,6%) и свинины (+0,7%) продолжила расти. После снижения недель ранее подорожали белый сахар (+0,6%) и сахар-сырец (+0,9%). Цены на пальмовое масло стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений сохранился рост цен. Стоимость удобрений в среднем увеличилась на 3,5% (+1,4% недель ранее) на фоне удорожания как смешанных (+3,6%), так и азотных (+3,4%) удобрений. В годовом выражении в июле удобрения подорожали на 38,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 1,4% (+2,1% на прошлой неделе) на фоне снижения стоимости железной руды (-4,9%), металлопроката (-0,4%) и металлолома (-0,3%). Цены на арматуру не изменились. В годовом выражении в июле черные металлы подешевели на 8,3% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 1,3% (+2,4% недель ранее) в связи с уменьшением стоимости алюминия (-0,9%), меди (-1,2%) и никеля (-1,8%). В годовом выражении в июле цены на цветные металлы выросли на 0,8% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 22 ПО 28 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	2025 год на 28 июля						2024 год
	г/г	с начала месяца	22 - 28 июля	15 - 21 июля	с начала года	июль (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	9,02	0,71	-0,05	-0,05	4,51	0,20	1,14
Продовольственные товары	10,79	-0,73	-0,24	-0,27	3,82	0,11	0,36
- без плодовоовощной продукции	11,19	0,13	0,09	0,01	4,99	0,42	0,44
- плодовоовощная продукция	3,84	-10,22	-4,11	-3,48	-7,73	-1,88	-0,22
Непродовольственные товары	4,05	0,18	0,01	0,08	0,77	-0,03	0,58
- без бензина	3,06	0,01	-0,03	0,04	0,20	-0,14	0,29
- бензин автомобильный	10,61	1,29	0,28	0,34	4,62	0,66	2,44
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	12,52	6,56	0,15	0,08	11,58	0,39	4,80
	с начала месяца	22 - 28 июля	15 - 21 июля		июль (м/м)	июль (м/м)	
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Свинина	1,35	0,85	0,36		0,52	0,00	
Говядина	0,50	0,20	0,21		0,66	0,53	
Куры	0,10	0,23	0,00		1,26	-0,40	
Баранина	-0,05	-0,35	0,26		-0,34	0,51	
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	0,97	0,19	0,18		0,87	1,25	
Мука	0,15	0,04	0,02		0,00	0,74	
Крупа гречневая	-0,53	-0,04	-0,07		-0,04	-0,49	
Пшено	-0,73	0,02	0,00		-1,02	0,82	
Рис	-1,15	-0,27	-0,26		-0,55	0,28	
Прочие продовольственные товары							
Рыба	0,60	0,09	0,17		1,12	0,45	
Вермишель	0,42	0,07	0,55		0,59	0,90	
Соль	0,04	0,10	0,03		0,19	1,03	
Чай	-0,10	-0,11	-0,13		0,25	-0,78	
Молоко	-0,20	-0,03	-0,04		0,13	0,43	
Масло подсолнечное	-0,24	0,04	-0,24		0,24	1,45	
Масло сливочное	-0,44	0,02	-0,17		-1,04	1,49	
Сахар	-0,85	-0,27	-0,17		-1,40	1,56	
Яйца	-5,64	-1,13	-0,97		-8,64	-3,73	
Детское питание							
Консервы фруктово-ягодные	0,47	0,47	-0,15		1,11	0,50	
Смеси сухие молочные	0,39	0,06	0,03		1,26	-0,29	
Консервы овощные	0,35	0,17	0,43		-0,04	1,97	
Консервы мясные	-0,41	0,07	-0,10		-0,53	-0,13	
Плодовоовощная продукция							
Яблоки	3,59	0,05	0,39		6,94	3,37	
Морковь	-7,42	-6,51	-4,71		15,41	-6,64	
Томаты	-9,55	-4,97	-2,25		-11,38	-4,55	
Лук	-10,98	-5,23	-3,11		-6,71	-3,55	
Огурцы	-15,52	-1,69	-6,83		-2,04	-0,10	
Капуста	-22,33	-7,41	-8,30		-17,19	12,24	
Картофель	-23,32	-9,70	-7,35		-4,04	2,41	
Отдельные непродовольственные товары							
Бензин	1,29	0,28	0,34		0,66	2,44	
Медикаменты	0,58	0,09	0,17		0,59	0,50	
Автомобиль отечественный	0,20	0,00	0,00		0,04	0,10	
Строительные материалы	0,02	0,04	-0,14		0,30	1,11	
Автомобиль иностранный	-1,83	-0,27	-0,01		0,01	0,02	
Отдельные услуги							
Регулируемые	10,25	0,18	0,05		0,26	7,36	
Бытовые	0,67	0,17	0,24		0,60	0,64	
Туристические	-0,80	-0,31	-0,17		0,40	2,37	

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_30_iyu_lya_2025_goda.html

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектами недвижимости являются квартиры функционального назначения 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 совершении 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 совершении сделки.

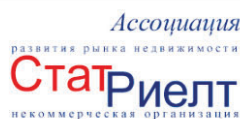
Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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.

← ⓘ ↻ 🛡 statrielt.ru

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.07.



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

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

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе 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:

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

Источник [h https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3808-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2025-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3808-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2025-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 полугодия 2025 г.

Общий обзор

Независимый аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев подвел итоги продаж в новостройках Новосибирска за первое полугодие 2025 года. 80% суммарной выручки от таких продаж пришлось на топ-25 компаний, продавших жилья на большую сумму.

По данным Николаева, топ-25 продающих квартиры в Новосибирске строительных компаний по суммарной выручке за январь-июнь 2025 года выглядит так: ГК «КПД-Газстрой», ГК «Расцветай», Брусника, ГК «ПОЛЯКОВ», ГК «СОЮЗ», ГК «СМСС», ГК «Первый Строительный Фонд», «СТРАНА», SG Development, СЗ «ФРИДОМ-СИТИ», ГК VIRА, ГК «МЕТА», ГК «Энергомонтаж», «АСТОН. Стройтрест 43», ГК «Химметалл», СЗ «ВКД-Развитие», «Телецентр», ГК «Юнити», ГК «Антар», ГК «Эталон», ГК «Дом-Строй», СЗ «Синергия», ГК «ОЛМА», ГК «Новый мир», ГК «Сибирь».

В первом полугодии 2025 года застройщики Новосибирской области продали по договорам долевого участия (ДДУ) 6 208 квартир в новостройках и лотов в комплексах апартаментов. Средняя площадь реализованной квартиры составила 48,8 кв.м, средневзвешенная цена квадрата в сделках по ДДУ – 148 717 рублей.

Аналитик также составил топ компаний по суммарному количеству проданного жилья как в строящихся (ДДУ), так и уже сданных домах (договоры купли-продажи). В него вошли ГК «КПД-Газстрой», ГК «Расцветай», ГК «ПОЛЯКОВ», Брусника, ГК «СОЮЗ», ГК «СМСС», ГК «Первый Строительный Фонд», ГК «Энергомонтаж», «СТРАНА», ГК «МЕТА», «АСТОН. Стройтрест 43», SG Development, ГК «Химметалл», ГК «Антар», ГК «ОЛМА», ГК «Сибирь», СЗ «ФРИДОМ-СИТИ», «Телецентр», ГК «Эталон», СЗ «Синергия», ЖК «На Виллюйской», ЖК «ПРОСПЕКТ», СЗ «СЕВЕР-СТРОЙ» и СЗ ИСК «ОПТИМУМ-СИБИРЬ».

По стоимости квадратного метра из числа ТОП-25 без учета компаний, специализирующихся на апартаментах, первую строчку занимает ГК «ДОМ-СТРОЙ», на 2

месте — ГК «Новый мир», замыкает ТОП-3 ГК «Химметалл», на 4 месте — ГК «ЮНИТИ», на 5 месте — «ТЕЛЕЦЕНТР».

Самые доступные цены у вертикально-интегрированных структур: ГК «СИБИРЬ» – 106 955 рублей за кв.м, в проектах ГК «Первый Строительный Фонд» цена квадратного метра – 113 689 руб. и в компании «ЭНЕРГОМОНТАЖ» — 114 153 руб.

Таблица, приведенная ниже, построена на основе данных по продажам через договора долевого участия на портале агрегатора ДОМ РФ и средневзвешенных цен на новостройки по мониторингам сайта «МИР КВАРТИР». Здесь видны и продажи, и средние скидки в целом по рынку Новосибирской агломерации.

Продажи	Квартиры (шт)	Площадь (кв.м)	Выручка тыс. руб.	средняя площадь кв. метров	цена кв. метра в ДДУ рублей	Цена кв. метра по прайсу	Скидка в %
январь	760	36 909	5 554 271	48,56	150 486 Р	160 046 Р	6,0%
февраль	1 051	49 905	7 333 667	47,48	146 953 Р	161 918 Р	9,2%
март	1 210	59 212	8 854 651	48,94	149 541 Р	163 859 Р	8,7%
апрель	1 105	54 058	8 053 848	48,92	148 985 Р	162 777 Р	8,5%
май	1 083	53 008	7 540 570	48,95	142 254 Р	162 926 Р	12,7%
июнь	999	49 549	7 689 192	49,60	155 182 Р	162 825 Р	4,7%
Полугодие	6 208	302 641	45 026 199	48,75	148 777 Р	162 392 Р	8,4%

По данным RID Analytics, в новостройках, сданных и строящихся домах на апрель 2025 года осталось 28,4 тысячи непроданных застройщиками квартир. В декабре 2023 года этот показатель составил 19,3 тысячи квартир. Минимальное количество за девять лет было зафиксировано в декабре 2020 года — 11,8 тысячи квартир.

Директор ГК «Система» Валентин Тиунов отметил, что подобная затоваренность рынка произошла впервые. Он связывает это с рекордным вводом жилья из-за льготной ипотеки.

Еще одна тенденция из-за плохих продаж — замораживание новых проектов. Застройщики, заметили эксперты, максимально пытаются отложить срок начала реализации новых комплексов, и даже если готовят землю, запуск проектов анонсируют все реже. Подобное продолжается уже второй год. Елена Ермолаева отметила, что если в состоянии готовности у компании пять площадок, она либо не запускает ничего, либо берется за одну.

«После кризисов прошлых лет у застройщиков оставался ряд долгостроев, которые зависли до сих пор. Получается замкнутый круг: строительство останавливается, покупатели это видят и не несут деньги. Строить не на что, количество проблем растет, застройщики банкротятся», — описала ситуацию Елена Ермолаева.

Эксперт в сфере недвижимости Роман Петренко предположил, что девелоперы надеялись на снижение ключевой ставки и послабление санкций и не готовились к затяжному кризису. Больших скидок от застройщиков в период затоваренности рынка, считает он, ждать не стоит: компании и так порой работают на нулевые показатели.

Источники <https://ksonline.ru/578661/nazvany-zastroyshniki-novosibirska-s-naibolshej-vyruchkoj-za-pervoe-polugodie/>
https://vk.com/wall-91570206_11265
<https://ngs.ru/text/realty/2025/06/01/75518375/>

Далее представлены ценовые данные различных аналитических источников.

Цена продажи квартир в Новосибирске

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже квартир в Новосибирске и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Продажа

Аренда

Регион

Новосибирск

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

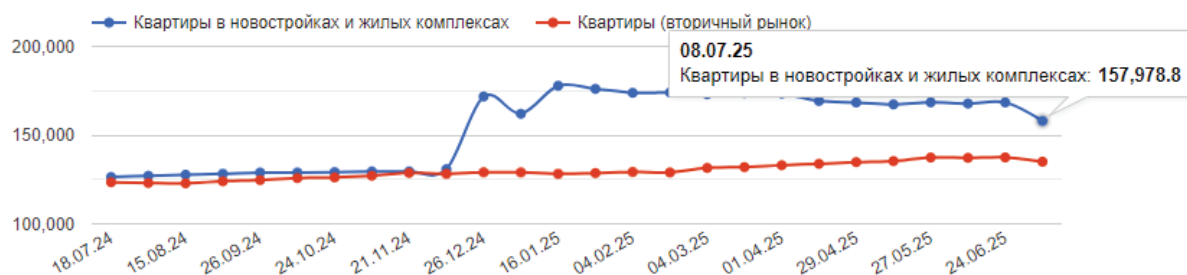
Нет

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



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
08 июля 2025	157978.8	-6.6%	135000	-1.79%
24 июня 2025	168401.7	+0.38%	137419.3	+0.18%
10 июня 2025	167754	-0.41%	137178.4	-0.14%
27 мая 2025	168446.2	+0.68%	137365.5	+1.47%
13 мая 2025	167302.1	-0.65%	135348.5	+0.44%
29 апреля 2025	168392.9	-0.5%	134756.4	+0.7%
15 апреля 2025	169228.3	-2.49%	133814.4	+0.6%
01 апреля 2025	173450.4	-0.17%	133008.5	+0.79%
18 марта 2025	173738.9	+0.39%	131956.2	+0.35%
04 марта 2025	173058.9	-0.56%	131500.6	+1.94%
18 февраля 2025	174019.7	+0.11%	128955.3	-0.2%
04 февраля 2025	173822.2	-1.29%	129209.1	+0.46%

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

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

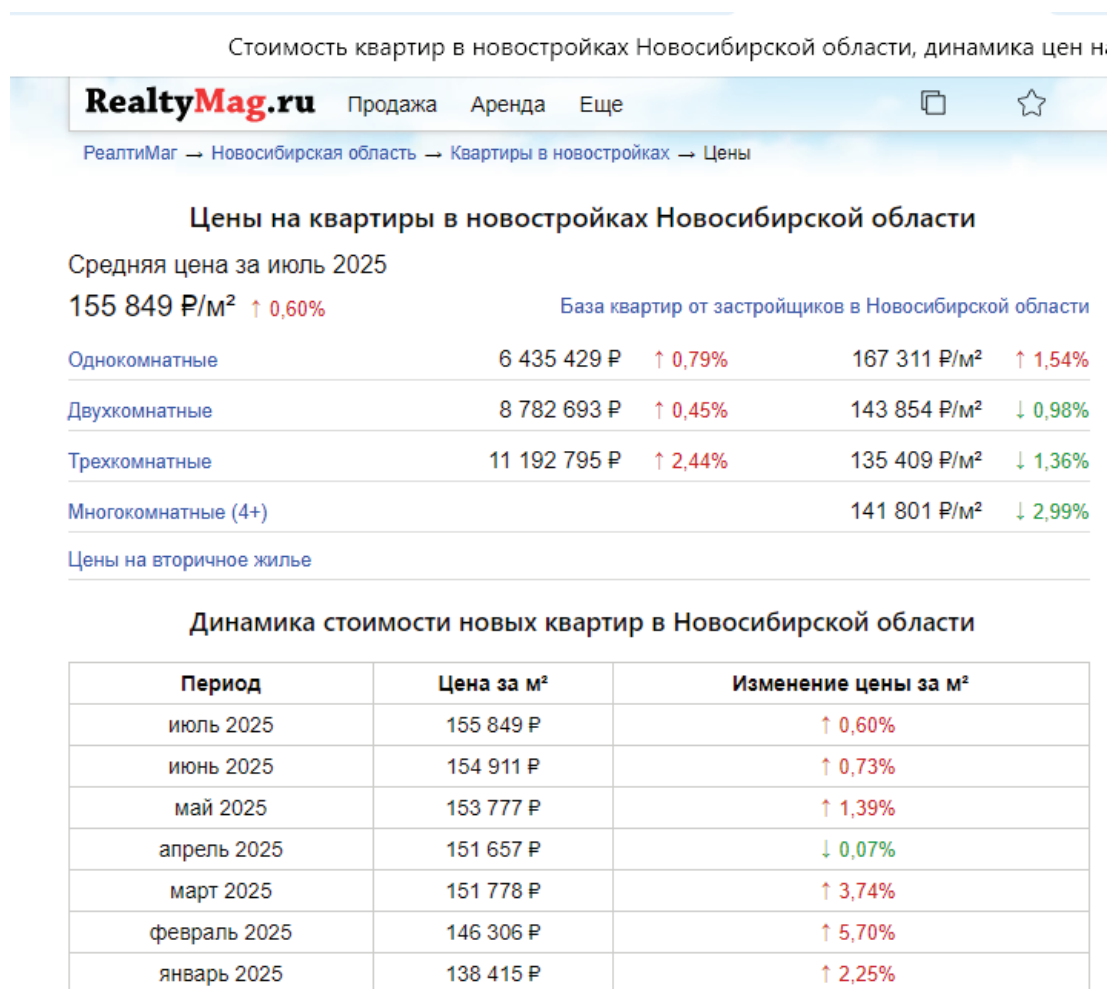


Рисунок 5 График стоимости квартир в Новосибирске из сегмента местоположения объекта оценки, руб.

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

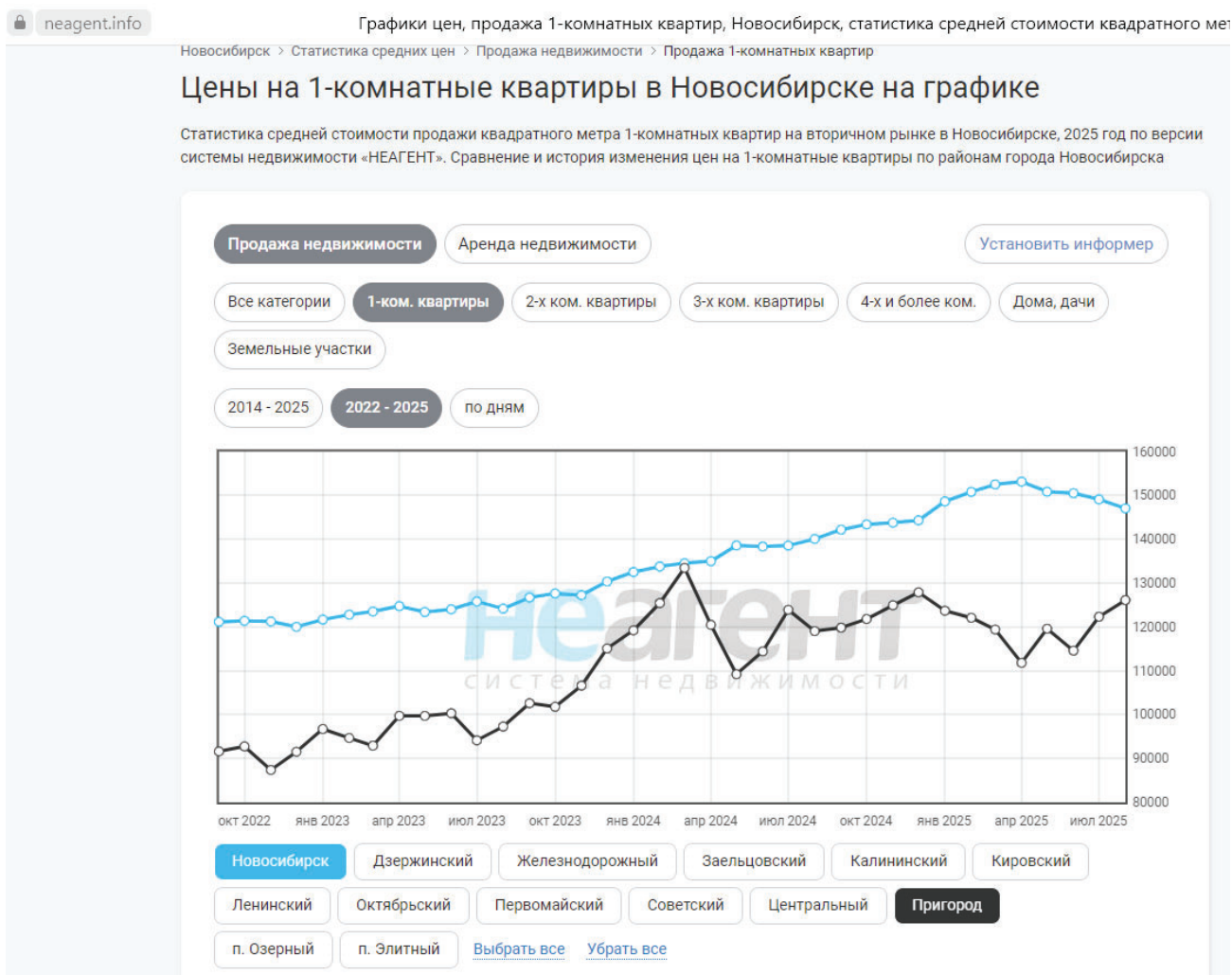


Рисунок 6 График стоимости квартир в Новосибирске локации объекта оценки, руб./кв.м

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

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 11. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
3	Количество комнат	0,06
4	Физическое состояние дома	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Передаваемые имущественные права	0,05
7	Материал стен	0,05
8	Транспортная доступность	0,05
9	Этаж	0,05
10	Площадь кухни	0,04
11	Планировка квартиры	0,04
12	Наличие парковки у дома	0,04
13	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
14	Репутация застройщика (для новостроек)	0,04
15	Высота потолков	0,03
16	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
17	Количество санузлов	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,03
19	Наличие балкона/лоджии	0,03
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
21	Благоустройство придомовой территории	0,03

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 развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025 Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.) - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысил 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 торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене). На основании on-line-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>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,88</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.</td><td>0,85</td><td>0,95</td><td>0,92</td><td>0,93</td><td>0,92</td><td>0,90</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.</td><td>0,80</td><td>0,94</td><td>0,90</td><td>0,91</td><td>0,90</td><td>0,88</td></tr><tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>6</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>7</td><td>Парковочное место, машино-место</td><td>0,87</td><td>0,98</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr></tbody></table> Примечание:	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²			А группа	Б группа	В группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
№	Объекты недвижимости						Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²																																																										
		А группа	Б группа	В группа																																																																
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																																													
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91																																																													
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90																																																													
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88																																																													
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94																																																													
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																																													
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93																																																													

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																							
	Источник https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025																							
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 стен жилого дома (первичный объект недвижимости)	 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 185. 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">2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th></th><th></th><th>кирпичные стены</th><th>монолитные стены</th><th>панельные стены</th></tr><tr><th rowspan="3">объект оценки</th><th>кирпичные стены</th><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,06</td></tr><tr><th>монолитные стены</th><td>0,96</td><td>1,00</td><td>1,01</td></tr><tr><th>панельные стены</th><td>0,94</td><td>0,99</td><td>1,00</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 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	1,05	1,06	монолитные стены	0,96	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	1,05	1,06																				
	монолитные стены	0,96	1,00	1,01																				
	панельные стены	0,94	0,99	1,00																				

Ценообразующий фактор		Корректирующий коэффициент																					
Площадь объекта	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. 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). Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.																						
	Класс качества отделки	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 349. 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>1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td><td></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>0,94</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>0,75</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>0,74</td><td>0,67</td><td>0,82</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.			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	0,94	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	0,75	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»)	0,74	0,67
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	0,94																				
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	0,75	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»)	0,74	0,67	0,82																				

Ценообразующий фактор		Корректирующий коэффициент			
		 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
		Таблица 355. 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).			
Состояние отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,34
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,08	1,19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,91	1,00
		Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.			
Тип комнат	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	1,09	
	смежные/частично смежные	0,92	1,00		
		Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.			

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																													
Этаж расположения	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.07.2025 г Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.) Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих анало К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая пл комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: <table><tr><th>№</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td colspan="5">на средних этажах:</td></tr><tr><td>1</td><td>с 2^{го} до 9 этажа (кроме верхнего)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**</td><td>0,96</td><td>1,01</td><td>0,98</td></tr><tr><td>3</td><td>с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***</td><td>0,94</td><td>1,02</td><td>0,97</td></tr><tr><td colspan="5">на крайних этажах:</td></tr><tr><td>4</td><td>На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения</td><td>0,90</td><td>0,99</td><td>0,94</td></tr><tr><td>5</td><td>На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и есливозможен 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</td><td>1,01</td><td>1,06</td><td>1,03</td></tr><tr><td>7</td><td>На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)</td><td>0,94</td><td>0,99</td><td>0,96</td></tr><tr><td>6</td><td>Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности) отценны квартиры</td><td>6,7%</td><td>12,9%</td><td>9,3%</td></tr></table> Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3821-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-07-2025-goda <tr><td>Наличие летних помещений</td><td> ИНФ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 300. 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>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией</td><td>0,93</td><td>0,89 0,96</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г. </td></tr>	№	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, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94	5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и есливозможен 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	1,01	1,06	1,03	7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96	6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности) отценны квартиры	6,7%	12,9%	9,3%	Наличие летних помещений	ИНФ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 300. 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>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией</td><td>0,93</td><td>0,89 0,96</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.	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	0,93	0,89 0,96
№	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, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94																																																										
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и есливозможен 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	1,01	1,06	1,03																																																										
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96																																																										
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности) отценны квартиры	6,7%	12,9%	9,3%																																																										
Наличие летних помещений	ИНФ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 300. 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>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией</td><td>0,93</td><td>0,89 0,96</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.	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	0,93	0,89 0,96																																																				
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	0,93	0,89 0,96																																																												

Ценообразующий фактор

Стадия строительной готовности

Корректирующий коэффициент

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

№	Источник информации	Минимальная скидка, %	Максимальная скидка, %	Среднее значение скидки, %	Ссылка на источник информации
1	рбк.ру	15,0%	20,0%	17,50%	https://realty.rbc.ru/news/5d9aedd79a794712e762801d
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_gospodstvo
Среднее значение				15,83%	

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 строительно-монтажных работ по возведению нижних этажей здания), условно соответствует строительной готовности от 11 до 25%.

Возведение верхних этажей – этап строительно-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 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%

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент		
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_gotovNsti/			
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 157,0 тыс. до 182,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.

ЖК «Спектр» (ГК АКД)

Сдан

Новосибирская область, рабочий посёлок Кольцово, микрорайон Спектр

• м. Речной вокзал 28 минут • м. Золотая Нива 28 минут • м. Октябрьская 29 минут
• м. Студенческая 30 минут • м. Березовая Роща 30 минут

Срок сдачи: 2019–2022
Класс: Бизнес
Этажность: 4
Корпусов: 8 корпусов

Тип дома: Кирпичный
Высота потолков: 3,0 м
Варианты отделки: Черновая
Парковка: Гостевая

Статус помещений: Квартиры

Застройщик: «ГК АКД»
Сдано 42 дома

КОНСУЛЬТАНТ
Циан
Основан в 2001 году
+7 800 333 03 93

Подобрать другой ЖК

<https://zhk-spektr-novosibirsk-i.cian.ru/>

¹ 15%=25%-10%

Купить квартиру-студию 47.05м² Новосибирская область, Кольцово рп, Спектр микрорайон м. Золотая Нива - база ЦИАН, объявление 320554539

В ЖК «Спектр»

Новосибирская область, Кольцово рп, Спектр микрорайон. На карте
Золотая Нива 20 мин. Речной вокзал 29 мин. Октябрьская 29 мин.

Сравнить Показать



1 этаж **2 этаж**
1 этаж **47,05**
1 этаж

Планировка 3D-тур 14 фото

Общая площадь 47,05 м² Жилая площадь 36,1 м² Площадь кухни 6 м²
Этаж 1 из 4 Подъезд 2025 Дом Не сдан

8 600 000 Р

Следить за изменением цены

Циан.Ипотека

Цена за метр 182 784 Р/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 (933) 317-96-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик СЗ Спектр

Подсказка 2023 Сдано Нет сданных ЖК Строится 2 дома в 1 ЖК

Циан.ипотека

Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,7%

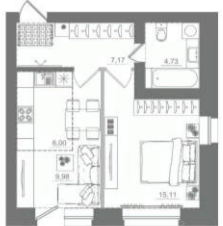
<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/320554539/>

Продать квартиру-студию 42.99м² Новосибирская область, Кольцово рп, Спектр микрорайон м. Золотая Нива - база ЦИАН, объявление 320554556

В ЖК «Спектр»

Новосибирская область, Кольцово рп, Спектр микрорайон. На карте
Золотая Нива 20 мин. Речной вокзал 29 мин. Октябрьская 29 мин.

Сравнить Показать



Планировка 14 фото

Общая площадь 42,99 м² Жилая площадь 32 м² Площадь кухни 6 м²
Этаж 4 из 4 Подъезд 2025 Дом Не сдан

7 700 000 Р

Следить за изменением цены

Циан.Ипотека

Цена за метр 179 111 Р/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 (933) 317-96-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик СЗ Спектр

Подсказка 2023 Сдано Нет сданных ЖК Строится 2 дома в 1 ЖК

19/56 Квартиры Телецентра

Полная стоимость кредита 6,301 - 23,008%.
Снижаем ставку по ипотеке для семей с детьми до 4,4%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/320554556/>

Квартира-студия, 40,2 м², 3/4 эт. на продажу в Кольцово | Купить квартиру | Авито (4547476412)

Квартира-студия, 40,2 м², 3/4 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



164 179 Р за м²
История цены

В ипотеку от 32 436 Р/мес.
Получить ипотеку онлайн

Аренда от 10 000 Р/мес.
Пройдите чек-ап в «СМ-Клиника»
Подробнее

8 958 738-67-47

Заказать звонок

Расчитать ипотеку

Спектр: малоэтажный квартал в Кольцово
Застройщик
Реконструкция завершена
Есть бизнес-сообщество в контакте
Подключиться на продажу

Контактное лицо
ООО «СЗ «Спектр»

О квартире

Количество комнат: студия Этаж: 3 из 4
Общая площадь: 40,2 м² Отделка: без отделки

Расположение

мкр. БХ, д. 9

Скрыть карту

ФизтеХсити

ГОТОВЫЙ БИЗНЕС-КЛАСС
от 245 тыс. Р/м²

ОСНОВА

Сообщения

Спектр: малоэтажный кв...
квартира-студия, 4... 6 600 000 Р
Вы просмотрели арендный ном...

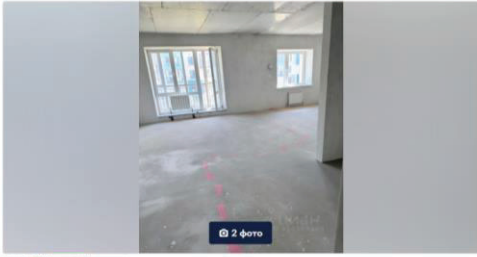
https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_402_m_34_et.4547476412?context=H4sIAAAAAAANwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjEzNDh1M3VTaEhrNDImTXIEIjt9lW2ft8AAAA

Продажа квартиры-студии 52м² Новосибирская область, Кольцово рп, Спектр микрорайон, 9 - база ЦИАН, объявление 314999369

Продается студия, 52 м² в ЖК «Спектр (ГК АКД)»

Новосибирская область, Кольцово рп, Спектр микрорайон, 9. На карте

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать фото



Общая площадь: 52 м² | Этаж: 3 из 4 | Год постройки: 2022

Отличная квартира - студия, парковка у дома, детские площадки, парк, дом сдан в 2022 году.

8 200 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложить свою цену
Например, 7 954 000

Ипотека

Цена за метр: 157 692 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 913 727-02-38
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составление ID 113892359

ЦИАН. ипотека
Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 18,7%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314999369/>

2-к. квартира, 46,2 м², 1/4 эт. на продажу в Кольцово | Купить квартиру | Авито (7515417647)

2-к. квартира, 46,2 м², 1/4 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



7 600 000 Р

164 502 Р за м²
История цены

В ипотеку от 82 063 Р/мес.
Посмотреть график

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Отвечает в течение 1 дня
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Андрей
Агентство
На Авито с марта 2016
Завершено 34 объявления
Узнать больше

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Людмила

О квартире
Количество комнат: 2
Общая площадь: 46,2 м²
Площадь кухни: 27,6 м²
Жилая площадь: 12,6 м²
Этаж: 1 из 4
Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 3 м
Санузел: совмещенный
Оснащение: на укладку
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Балтика
НАСЛАДИТЕСЬ НАСЫЩЕННЫМ ВКУСОМ

ТОЛОН
2 мин. до м. Б.

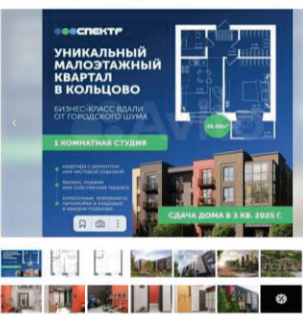
Сообщения

https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/2-k_kvartira_462_m_14_et_7515417647?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzNDh1M3VTaEhrNDImTXIEIjti9l_W2ft8AAAAA

Квартира-студия, 50,8 м², 3/4 эт. на продажу в Кольцово | Купить квартиру | Авито (4227185771)

Квартира-студия, 50,8 м², 3/4 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 300 000 Р

163 386 Р за м²
История цены

В ипотеку от 40 791 Р/мес.
Посмотреть график

Показать телефон
Звонить
Звонить
Звонить

Рассчитать ипотеку

Спектр: малоэтажный квартал в Кольцово
Застраивает
Узнать больше

Есть бизнес-сообщества Вконтакте
Подписаться на продавца

Контактное лицо
ООО «СЗ «Спектр»

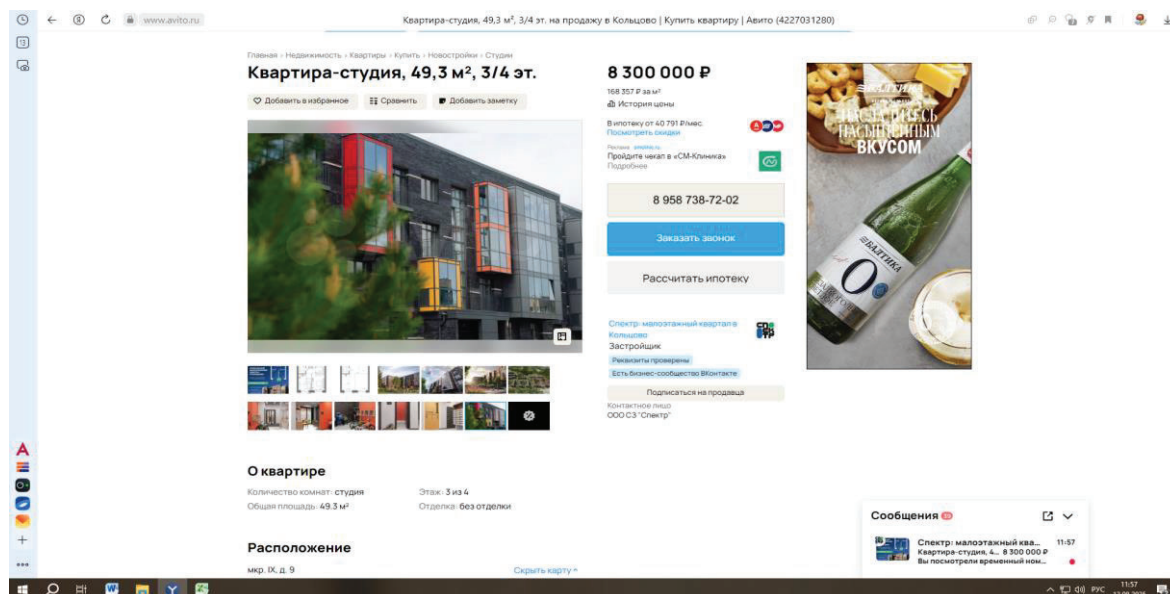
О квартире
Количество комнат: студия
Общая площадь: 50,8 м²
Этаж: 3 из 4
Отделка: без отделки

Расположение
мкр. БК, д. 9

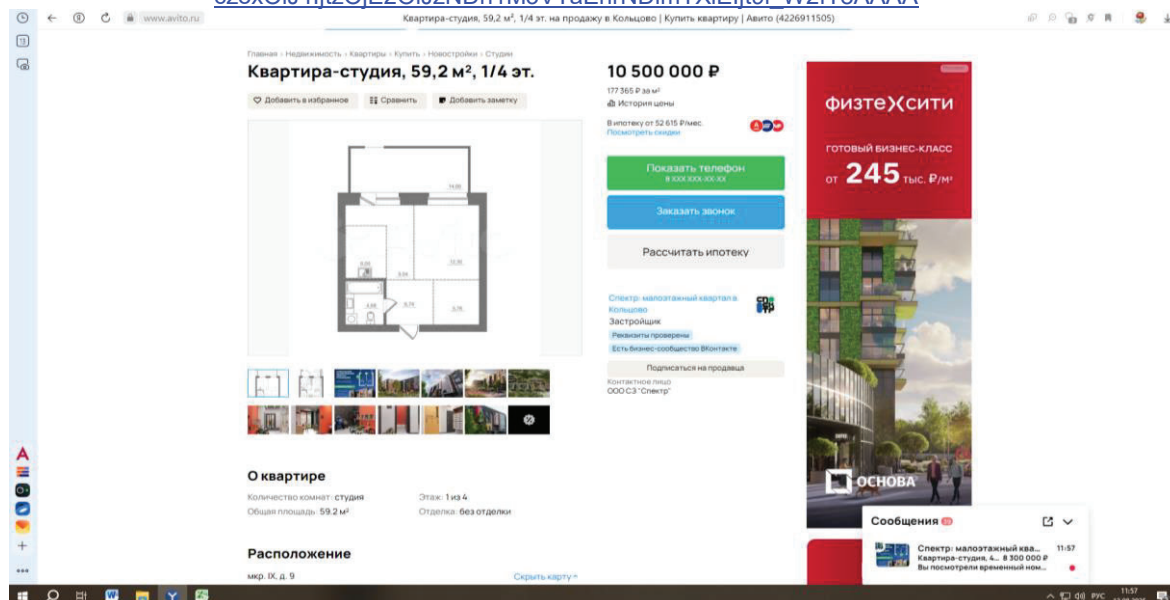
Сообщения

Спектр: малоэтажный кв...
Квартира-студия, 50,8 м², 3/4 эт. на продажу в Кольцово | Купить квартиру | Авито (4227185771)

https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_508_m_34_et_4227185771?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzNDh1M3VTaEhrNDImTXIEIjti9l_W2ft8AAAAA



https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_493_m_34_et_4227031280?context=H4slAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5litiOjE7czoxOiJ4litzOjE2OjIzNDh1M3VTaEhrNDImTXIEliti9l_W2fT8AAAA



https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_592_m_14_et_4226911505?context=H4slAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5litiOjE7czoxOiJ4litzOjE2OjIzNDh1M3VTaEhrNDImTXIEliti9l_W2fT8AAAA

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:

- Рабочий поселок Кольцово является экологически чистым районом с активно развивающимся жилищным строительством и объектами социальной инфраструктуры.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – расположен в 25 километрах от центра Новосибирска и 10 километрах от новосибирского Академгородка; в 28-30 мин. транспортной доступности от станций метро Речной вокзал, Золотая Нива, Октябрьская, Студенческая, Березовая роща; хороший выезд на основные магистрали города и области.
- Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 157,0 тыс. до 182,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.
- Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции свыше 3х 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 праводтверждающими 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 47,05 кв.м.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты (1но-2х комнатные квартиры), расположенные непосредственно в локации объекта оценки (малоэтажная жилая застройка), краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

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.	?	8 300 000	7 600 000	10 500 000	8 300 000
Общая площадь	кв.м.	47,05	50,80	46,20	59,20	49,30
Цена предложения	руб./кв.м	?	163 386	164 502	177 365	168 357
Дата предложения			Актуально на дату оценки: август 2025 г.	Актуально на дату оценки: август 2025 г.	Актуально на дату оценки: август 2025 г.	Актуально на дату оценки: август 2025 г.
Местоположение		Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (ЖК СПЕКТР)	Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, Спектр микрорайон (ЖК СПЕКТР)	Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, Спектр микрорайон (ЖК СПЕКТР)	Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, Спектр микрорайон (ЖК СПЕКТР)	Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, Спектр микрорайон (ЖК СПЕКТР)
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		1	3	1	1	3
Этажность жилого дома		4	4	4	4	4
Наличие террасы (дополнительная площадь)		Да	Нет	Нет	Да	Да
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Количество комнат		1	2	1	1	1
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию I кв. 2025г.	Ввод в эксплуатацию III кв. 2025г.	Ввод в эксплуатацию I кв. 2025г.	Ввод в эксплуатацию III кв. 2025г.	Ввод в эксплуатацию III кв. 2025г.
Источник информации		-	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_508_m_34_et_4227185771?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbfBvaW9yaXR5JjE7c2oxOjU1jzOjE2OjUzNDh1M3VtaEhrtXIEj9l_W2fT8AAAAA +7 (958) 409-39-55 Застройщик СЗ СПЕКТР	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/2-k_kvartira_462_m_14_et_7515417647?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbfBvaW9yaXR5JjE7c2oxOjU1jzOjE2OjUzNDh1M3VtaEhrtXIEj9l_W2fT8AAAAA +7 (983) 301-98-02 АН GenStroy	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_592_m_14_et_4226911505?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbfBvaW9yaXR5JjE7c2oxOjU1jzOjE2OjUzNDh1M3VtaEhrtXIEj9l_W2fT8AAAAA +7 (958) 750-94-03 Застройщик СЗ СПЕКТР	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_493_m_34_et_4227031280?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbfBvaW9yaXR5JjE7c2oxOjU1jzOjE2OjUzNDh1M3VtaEhrtXIEj9l_W2fT8AAAAA +7 (958) 738-72-02 Застройщик СЗ СПЕКТР

Источник: данные из открытых источников

Таблица 11 Расчет рыночной стоимости жилого помещения условный (строительный номер) 4, общей площадью 47,05 кв.м., расположенной по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (ЖК СПЕКТР)

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			https://www.avito.ru/novosibirskaya-oblast-koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya-508-m-34-et.-4227185771?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjU3b2NhbmFByaW9yaXR5IjE0IEZ7c2oxOjU4IjEzOjEzOjUzNDh1M3VTaEhrNDlmTXIEIjE9I_W2FT8AAAAA +7 (958) 409-39-55 Застройщик СЗ СПЕКТР	https://www.avito.ru/novosibirskaya-oblast-koltsovo/kvartiry/2-kvartira-462-m-14-et.-7515417647?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjU3b2NhbmFByaW9yaXR5IjE0IEZ7c2oxOjU4IjEzOjEzOjUzNDh1M3VTaEhrNDlmTXIEIjE9I_W2FT8AAAAA +7 (983) 301-98-02 АН GenStroy	https://www.avito.ru/novosibirskaya-oblast-koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya-592-m-14-et.-4226911505?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjU3b2NhbmFByaW9yaXR5IjE0IEZ7c2oxOjU4IjEzOjEzOjUzNDh1M3VTaEhrNDlmTXIEIjE9I_W2FT8AAAAA +7 (958) 750-94-03 Застройщик СЗ СПЕКТР	https://www.avito.ru/novosibirskaya-oblast-koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya-493-m-34-et.-4227031280?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjU3b2NhbmFByaW9yaXR5IjE0IEZ7c2oxOjU4IjEzOjEzOjUzNDh1M3VTaEhrNDlmTXIEIjE9I_W2FT8AAAAA +7 (958) 738-72-02 Застройщик СЗ СПЕКТР
Цена предложения	руб.	?	8 300 000	7 600 000	10 500 000	8 300 000
Общая площадь	кв.м.	47,05	50,80	46,20	59,20	49,30
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	163 386	164 502	177 365	168 357
Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		163 386	164 502	177 365	168 357
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.		163 386	164 502	177 365	168 357
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		163 386	164 502	177 365	168 357
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		161 752	162 857	175 591	166 673
Дата предложения (дата проведения оценки)			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.		161 752	162 857	175 591	166 673
Местоположение		Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (ЖК СПЕКТР)	Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, Спектр микрорайон (ЖК СПЕКТР)	Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, Спектр микрорайон (ЖК СПЕКТР)	Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, Спектр микрорайон (ЖК СПЕКТР)	Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, Спектр микрорайон (ЖК СПЕКТР)

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка Физические характеристики	%		0%	0%	0%	0%
Общая площадь	кв.м.	47,05	50,80	46,20	59,20	49,30
Корректировка	%		0,04%	-0,01%	0,11%	0,02%
Количество комнат		1	1	2	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Дополнительная площадь (терраса)		Да	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		5%	5%	5%	5%
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		1/4	3/4	1/4	1/4	3/4
Корректировка	%		-6,00%	0%	0%	-6%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию I кв. 2025г.	Ввод в эксплуатацию III кв. 2025г.	Ввод в эксплуатацию I кв. 2025г.	Ввод в эксплуатацию III кв. 2025г.	Ввод в эксплуатацию III кв. 2025г.
Корректировка			1,01%	0,00%	1,01%	1,01%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		-0,26%	4,99%	6,18%	-0,28%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		161 326	170 983	186 438	166 201
Общая валовая коррекция	%		12,05%	5,01%	6,12%	12,03%
Весовой коэффициент			0,2193	0,2859	0,2754	0,2194
Коэффициент вариации	%	6,35%				
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м	172 072				
Рыночная стоимость	руб./кв.м	8 095 988				

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.

В данном случае Компания-Застройщик устанавливает фиксированные цены на объекты жилой недвижимости. Отдельные бонусы могут предоставляться индивидуально во время

переговоров перед заключением сделки (например, кладовое помещение или машиноместо в подарок). Как правило, самые низкие цены на старте продаж, а к моменту сдачи цены существенно подрастают, поэтому получить скидку на высоколиквидные квартиры достаточно сложно.

С учетом вышесказанного, корректировка на торг принимается равной -1% (возможные бонусы от застройщика на этапе индивидуальных переговоров).

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.

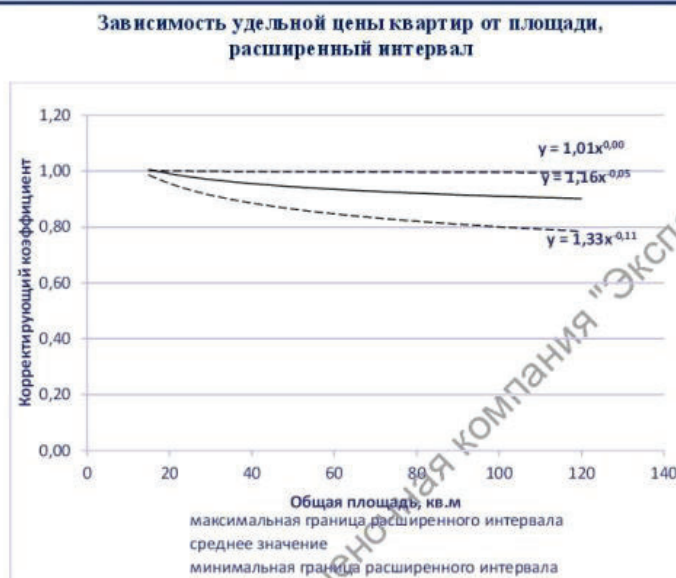
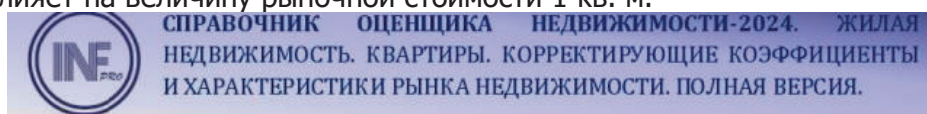


Рис. 64. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м	47,05	50,80	46,20	59,20	49,30
Коэффициент	1,137876665	1,137440455	1,137980393	1,136570503	1,137610926
Корректировка		0,04%	-0,01%	0,11%	0,02%

Материал стен:

Корректировка на материал стен принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

Таблица 185. 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	1,05	1,06
	монолитные стены	0,96	1,00	1,01
	панельные стены	0,94	0,99	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 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., 2024 г.

Таблица 377. 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	1,09
	смежные/частично смежные	0,92	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024г.

Таблица 12 Расчет корректировки на тип комнат

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
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 I кв. 2025г., как и ОА2. Остальные подобранные объекты-аналоги вводятся в эксплуатацию в 3 кв. 2025г., корректировка составит: $1/0,99-1=(+1,01)$, см. табл. 9, строка «Стадия строительной готовности».

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 01.07.2025г.

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриэлт
некоммерческая организация

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

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.07.2025 г

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

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих анало К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая пл 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, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным или/и автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	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	1,01	1,06	1,03
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности) от стоимости квартиры	6,7%	12,9%	9,3%

Источник <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3821-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-07-2025-goda>.

В данном случае оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №2-№3, расположены на первых этажах, поэтому величина поправки требуется Аналогам №1 и №4 (средний этаж) $0,94/1-1=$ по (-6%) каждому.

Наличие дополнительных помещений (террасы)

Корректировка на наличие террасы для Аналогов №1 - №4, вводилась на основании нижепредставленного источника и составила по (+5%) каждому:

Таблица 23. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «наличие балкона (лоджии)».

отсутствует	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы и т.п.
0,97	1,00	1,015	1,05

Источник http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf

Наличие летних помещений

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.



Таблица 300. 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	0,93	0,89 - 0,96

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 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:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}; \text{ где}$$

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 14.08.2025г. с учетом округления, составляет: 8 096 000 рублей.

Таблица 14 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 9/1/4 от 12.02.2025г. Объект долевого строительства: Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.	8 096 000 (Восемь миллионов девяносто шесть тысяч)

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 15 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 № 9/1/4 от 12.02.2025г. Объект долевого строительства: Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.	8 096 000	100	8 096 000

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 14.08.2025г. учетом округления составляет:

Таблица 16 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 9/1/4 от 12.02.2025г. Объект долевого строительства: Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.	8 096 000 (Восемь миллионов девяносто шесть тысяч)

- 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 17 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 9/1/4 от 12.02.2025г. Объект долевого строительства: Квартира-студия № 4, назначение: жилое помещение, общей площадью 47,05 кв.м., количество комнат: 1, расположенная в Доме на 1 этаже, в 1 подъезде (блок секция 9.1), номер квартиры 4 (строительный) условный номер Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме № 9 комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (далее – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2646.	8 096 000 (Восемь миллионов девяносто шесть тысяч)

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 - 2024 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.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»

(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: **НЕ!**

Квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости» № 023855-1 от «08» июля 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
- «Оценка движимого имущества» № 027512-2 от «03» августа 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

Данные сведения предоставлены по состоянию на **«19» января 2023 г.**

Дата составления выписки **«19» января 2023 г.**

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



И.В. Мазаев

ДОГОВОР № 0991R/776/51233/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 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) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Указанный в настоящем пункте 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 2024 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата 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.	
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 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), 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 (иск, претензия) 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(яет-н) 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	

Договор (взаимный/пролонгация) - 09915/23 0586/23

ПОЛИС № 0991R/776/51233/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51233/24, 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» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или 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 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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:  Хлынина Наталья Владимировна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный центр/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования от ответственности) Бузиского Т.А. на Владимирова, действующего на основании доверенности № 8480-22N от 28 июля 2022 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 «ОЦЭКС» Москва 2021 г. - 64 12 16 672

ДОГОВОР № 0991R/776/51243/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																
г. Москва		23.12.2024 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 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская ул., д. 9 стр. 3, помещ. XXIV, комната №2 ИНН 7702019460 / КПП 771801001																	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 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 499 200.00руб. (Четыреста девяносто 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><tr><td>Внос</td><td>Сумма, руб.</td><td>Оплачивается в срок до:</td></tr><tr><td>1</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>28 декабря 2024 г.</td></tr><tr><td>2</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>31 марта 2025 г.</td></tr><tr><td>3</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 июня 2025 г.</td></tr><tr><td>4</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 сентября 2025 г.</td></tr></table> Стороны договорились, что неуплата 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.			Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2024 г.	2	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2025 г.	3	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2025 г.	4	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2025 г.
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																
1	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2024 г.																
2	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2025 г.																
3	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2025 г.																
4	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2025 г.																
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.																	
СТРАХОВОЙ РИСК	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 СЛУЧАЙ	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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 являются 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 (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.																	
	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 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 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, обстоятельств 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. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></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: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@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"  в лице генерального директора Шликова Алексея Викторовича, действующего на основании Доверенности	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"  в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варушкин Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5290/24N от 12.11.2024 г.								

Договор Пролонгация 0991R/776/20596/23
 Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru

ПОЛИС № 0991R/776/51243/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51243/24, 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. 215 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС") 107023, город Москва, Малая Семёновская ул., д. 9 стр. 3, помещ. XXIV, комната №2 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 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 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 Страхователю 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора / Исполнительного директора Алексея Викторовича, действующего на основании Доверенности	в лице Руководителя Блока АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5290/24Н от 12.11.2024 г.	

Договор Претензия 0991R/776/50245/20-01
 Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnir@alfastreh.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе 1

The screenshot displays the Avito website interface for a real estate listing. The main heading is "Квартира-студия, 50,8 м², 3/4 эт. на продажу в Кольцово | Купить квартиру | Авито (4227185771)". The listing details include a price of 8 300 000 Р, a floor plan, and a description of the property. The interface is in Russian and shows various navigation options and a search bar.

Квартира-студия, 50,8 м², 3/4 эт.

8 300 000 Р

163 386 Р за м²

История цены

В ипотеку от 40 791 Р/мес. [Посмотреть сделку](#)

Почему выгодно

Оформить ОТП Карту [Подробнее](#)

8 958 409-39-55

[Заказать звонок](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спектр: малоэтажный квартал в Кольцово

Застраивщик

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо: ООО СЗ "Спектр"

О квартире

Количество комнат: студия

Этаж: 3 из 4

Общая площадь: 50,8 м²

Отделка: без отделки

Расположение

мкр. IX, д. 9

[Скрыть карту](#)

Описание

Дом, где каждый найдет свое место, ощутит спокойствие и комфорт.

Современный малоэтажный квартал в Кольцово в гармонии с природой, где вы будете наслаждаться живописными видами, прогуливаться по благоустроенным аллеям или лесным тропинкам.

В квартале продумано все для спокойной и комфортной жизни:

- Свободные планировочные решения, чтобы каждый мог организовать свое комфортное пространство;
- Коворкинг и мягкие зоны ожидания на первом этаже, где вы сможете спокойно работать или устраивать деловые встречи;
- Просторные козырьки и лапомойки для питомцев - забота о каждом члене семьи;
- На -1 этаже мы расположили эргономичные кладовые, чтобы организовать удобное хранение сезонных вещей.

Застраивщик

Спектр: малоэтажный квартал в Кольцово

Застраивщик

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо: ООО СЗ "Спектр"

Сообщения

Спектр: малоэтажный квал... 12:38

Квартира-студия, 5... 8 300 000 Р

Вы посмотрели временный но...

https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_508_m_34_et.4227185771?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIzNDh1M3VtAEhrNDlmTXIEIjt9I_W2fT8AAAAhttps://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/312278868/

2-к. квартира, 46,2 м², 1/4 эт. на продажу в Кольцово | Купить квартиру | Авито (7515417647)

Главное » Недвижимость » Квартиры » Купить » Вторичка » 2-комнатные

2-к. квартира, 46,2 м², 1/4 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 46,2 м²
Площадь кухни: 27,6 м²
Жилая площадь: 12,6 м²
Этаж: 1 из 4
Балкон или лоджия: лоджия
Типовый или индивидуальный: Типовый

Высота потолков: 3 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

7 600 000 ₽
164 502 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 82 063 ₽ в мес.
Посмотреть сделку

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

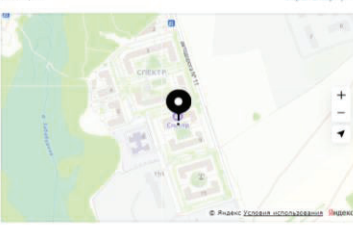
А есть планировка? Её продвигает?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Ан ГенСтрой
Агентство
На Авито с марта 2016
Завершено 34 объявления
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Леонид

Расположение
Новосибирская обл., г.о. Кольцово, рп. Кольцово, мкр-н Спектр, 7



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса
Расскажем подробности
+7 999 999 99 99
Оставить заявку

Наличие на сайте, вы принимаете условия программы
Обрабатываем вашу персональную данные согласно политике
Согласие на обработку персональных данных

Описание
В КВАРТИРЕ ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА.
Продается 2-комнатная квартира в новом кирпичном доме (2021 г.)
Кольцово, мкр. Спектр
46 м² | 1 этаж из 4 | Кирпичный дом

Почему стоит выбрать эту квартиру?
✓ Свобода для дизайна
Чистовая отделка - создайте интерьер своей мечты без необходимости демонтажа старого ремонта. Готовый дизайн-проект в подарок!

✓ Просторная кухня 19,5 м²
Идеально для семейных ужинов и кулинарных экспериментов. Легко разместите обеденную зону и кухню.

✓ Удобная планировка
• Совмещенный санузел
• Лоджия (можно обустроить кабинет или зону отдыха)
• Окна на улицу - много естественного света

✓ Комфорт и безопасность
• Высокие потолки 3 метра
• Наземная парковка у дома
• Новые коммуникации (электрика уже готова)

▲ Инфраструктура рядом
• Школы и детские сады - в шаговой доступности
• Магазины первой необходимости - в шаговой доступности
• Удобный транспорт - быстро до любого района города

Условия покупки:
• Возможна покупка в ипотеку
• Все документы готовы к сделке
• Чистая юридическая история

7 600 000 ₽
164 502 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 82 063 ₽ в мес.
Посмотреть сделку

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Её продвигает?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Ан ГенСтрой
Агентство
На Авито с марта 2016
Завершено 34 объявления
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Леонид

ТАЛАН
Насладитесь насыщенным вкусом

injoy
Новая квартира в окружении парков
2 мин. до м. Балтийская

ЖК Injoy — квартал бизнес-класса
2 мин от МЦК «Балтийская»
Подробнее

https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/2-k_kvartira_462_m_14_et_7515417647?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjEzOjIzNDh1M3VTaEhrNDImTXIEIjt9I_W2FT8AAAA

Квартира-студия, 59,2 м², 1/4 эт. на продажу в Кольцово | Купить квартиру | Авито (4226911505)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > Студии

Квартира-студия, 59,2 м², 1/4 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



10 500 000 Р
177 365 Р за м²
История цены
В ипотеку от 52 615 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 750-94-03

[Заказать звонок](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спектр: малоэтажный квартал в Кольцово
Застройщик
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: ООО СЗ "Спектр"

О квартире
Количество комнат: студия
Общая площадь: 59,2 м²
Этаж: 1 из 4
Отделка: без отделки

Расположение
мкр. IX, д. 9
[Скрыть карту](#)

Расположение
мкр. IX, д. 9
[Скрыть карту](#)

10 500 000 Р
177 365 Р за м²
История цены
В ипотеку от 52 615 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 750-94-03

[Заказать звонок](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спектр: малоэтажный квартал в Кольцово
Застройщик
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: ООО СЗ "Спектр"

Описание
Дом, где каждый найдет своё место, ощутит спокойствие и комфорт.
Современный малоэтажный квартал в Кольцово в гармонии с природой, где вы будете наслаждаться живописными видами, прогуливаться по благоустроенным аллеям или лесным тропинкам.
В квартале продумано все для спокойной и комфортной жизни:
Свободные планировочные решения, чтобы каждый мог организовать своё комфортное пространство;
Коворкинг и мягкие зоны ожидания на первом этаже, где вы сможете спокойно работать или устраивать деловые встречи;
Просторные холловые и лапомойки для питомцев - забота о каждом члене семьи;
На -1 этаже мы расположили эргономичные кладовые, чтобы организовать удобное хранение сезонных вещей.

О застройщике

физтеХсити
ГОТОВЫЙ БИЗНЕС-КЛАСС
ОТ 245 ТЫС. Р/М²

UNO ГОРБУНОВА
СКИДКА 15%
квартиры бизнес-класса

Бизнес-класс UNO Горбунова
Квартиры в ЗАО от 11 млн Р
[Подробнее](#)

Сообщения
Спектр: малоэтажный кван...
Квартира-студия, ... 10 500 000 Р
Вы посмотрели временный н...

https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_592_m_14_et_4226911505?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzNDh1M3VTaEhrNDlmTXIEIjt9I_W2fT8AAAA

Квартира-студия, 49,3 м², 3/4 эт. на продажу в Кольцово | Купить квартиру | Авито (4227031280)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > Студии

Квартира-студия, 49,3 м², 3/4 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 300 000 ₽
168 357 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 40 791 ₽/мес
Посмотреть сделки

Решено: ипотека
Пройдите чек-ап в «СМ-Клиника»
Подробнее

8 958 738-72-02

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

Спектр: малоэтажный квартал в Кольцово
Застройщик
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
ООО СЗ "Спектр"



О квартире
Количество комнат: студия
Общая площадь: 49,3 м²
Этаж: 3 из 4
Отделка: без отделки

Расположение
мкр. IX, д. 9

Скрыть карту

Сообщения
Спектр: малоэтажный кв...
Квартира-студия, ... 10 500 000 ₽
Вы посмотрели временный н...

Расположение
мкр. IX, д. 9

Скрыть карту

8 300 000 ₽
168 357 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 40 791 ₽/мес
Посмотреть сделки

Решено: ипотека
Пройдите чек-ап в «СМ-Клиника»
Подробнее

8 958 738-72-02

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

Спектр: малоэтажный квартал в Кольцово
Застройщик
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
ООО СЗ "Спектр"

Описание
Дом, где каждый найдет своё место, ощутит спокойствие и комфорт.
Современный малоэтажный квартал в Кольцово в гармонии с природой, где вы будете наслаждаться живописными видами, прогуливаться по благоустроенным аллеям или лесным тропинкам.
В квартале продумано все для спокойной и комфортной жизни:
Свободные планировочные решения, чтобы каждый мог организовать своё комфортное пространство.
Коворкинг и мягкие зоны ожидания на первом этаже, где вы сможете спокойно работать или устраивать деловые встречи.
Просторные колясочные и лапомойки для питомцев - забота о каждом члене семьи.
На -1 этаже мы расположили эргономичные кладовые, чтобы организовать удобное хранение сезонных вещей.

О застройщике

https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/kvartiry/kvartira-studiya_493_m_34_et.4227031280?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOiE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzNDh1M3VtAEhrNDImTXIEIjt9I_W2ft8AAAA

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

14.02.2025г.

№КУВД-001/2025-6941193

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:		
	Кадастровый номер:		54:19:164801:2646
	Адрес:		Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ рабочий поселок Кольцово, рабочий поселок Кольцово, микрорайон Спектр, земельный участок 11
	Категория земель:		Земли населенных пунктов
	Вид(ы) разрешенного использования:		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка; Благоустройство территории
	Площадь:		8390
2	Правообладатель (правообладатели):		рабочий поселок Кольцово
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		Собственность, 54:19:164801:2646-54/177/2023-1 16.06.2023
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
	5.1	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве № 9/1/4 от 12.02.2025
		дата государственной регистрации:	14.02.2025
		номер государственной регистрации:	54:19:164801:2646-54/163/2025-71
		объект долевого строительства:	квартира-студия № 4, этаж № 1, 47.05 кв.м
		участники долевого строительства:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД-недвижимость», ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
		способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



ТОСП СИБРЕВКАМ
СПЕЦИАЛИСТ: БАГОЛА А.В.
ДАТА: 19.02.2025г.

	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:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195,
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:	Голик Ирина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД-недвижимость», 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: 00970BDC181A821B64597F1E257082170 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2024			
 ТОСП СИБРЕВКОМА СПЕЦИАЛИСТ: БАГОЛА А.В. ДАТА: 19.02.2025г.			