



**ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**

ОТЧЕТ № ПИФ-1904255/53

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

- жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808;

- жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091и360:830;

правообладатели: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».

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

Дата оценки: 30.01.2026 г.

Дата составления: 30.01.2026 г.

Оглавление

1 Основные факты и выводы	3
2 Задание на оценку	5
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6 Описание объекта оценки.....	9
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	10
6.3 Экономическое описание объекта оценки.....	11
6.4 Строительно-техническое описание объекта	11
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости.....	12
6.5 анализ местоположения	17
7 Анализ рынка.....	19
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	19
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	19
7.3 Оценка ликвидности	24
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	25
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	31
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	35
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	38
8 Описание процесса оценки.....	38
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	39
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.....	53
9.1 Согласование результатов оценки	53
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	54
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	56
1. Нормативные документы	56
2.Справочная литература.....	56
3. Методическая литература.....	56
Приложения	57
Приложение №1	57
Используемая терминология.....	57
Приложение №2	59
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	59
Приложение №3	71
Копии информационно-аналитического материала	71
Приложение №4	77
Копии документов строительно-технического и юридического характера	77

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**
 - жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808;
 - жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830;
- правообладатели:** Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
- Основание для проведения оценки:** ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 53 от 16.01.2026г. к Договору № ПИФ-1904255 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «25» апреля 2019 года;
- Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку и предполагаемое использование:** оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей совершения сделки купли-продажи и 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:** 30.01.2026 г.
- Дата составления отчета:** 30.01.2026 г.
- Срок проведения оценки:** 16.01.2026 г. – 30.01.2026 г.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	12 329 000	100	12 329 000 (Двенадцать миллионов триста двадцать девять тысяч)
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	13 070 000	100	13 070 000 (Тринадцать миллионов семьдесят тысяч)

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	12 329 000 (Двенадцать миллионов триста двадцать девять тысяч)
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	13 070 000 (Тринадцать миллионов семьдесят тысяч)

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	12 329 000 (Двенадцать миллионов триста двадцать девять тысяч)	12 329 000 (Двенадцать миллионов триста двадцать девять тысяч)
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	13 070 000 (Тринадцать миллионов семьдесят тысяч)	13 070 000 (Тринадцать миллионов семьдесят тысяч)

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

И.О. Генерального директора ООО «Центр независимой экспертизы собственности», действующая на основании Доверенности № 10/25 от 03.11.2025г.

Балагутина Н. А.

Оценщик:

Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.

Хлынина Н.В.



30 января 2026 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	- жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808; - жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта	Право 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	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.01.2024 г. в кол-ве 2 ед.
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 совершения сделки купли-продажи и 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 31.01.2026; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов недвижимости не производился, фотографии предоставлены Заказчиком
Дата оценки	30.01.2026 г.
Дата составления отчета	30.01.2026 г.
Дата (период) проведения оценки	16.01.2026 – 30.01.2026 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

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

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «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, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/21233/25, срок действия договора страхования с 01.01.2026г. по 31.12.2026г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 22 декабря 2025 г. Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041481-1 от 15.07.2024г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- Осмотр Оценщиком не проводился, фото предоставлены заказчиком.

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

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.01.2024 г. (кв. 124)
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.01.2024 г. (кв. 126)

- 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(ов) оценки на основании предоставленных документов.

Описание юридического статуса объекта(ов) представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки, квартиры №124, общей площадью 87,9 кв. м.

Наименование объекта оценки	Жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808
Общая площадь, кв. м	87,9
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость»
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.01.2024 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Обременения прав - Доверительное управление
Назначение	Жилое
Предполагаемое использование	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Таблица 6 Юридическое описание объекта оценки, квартиры №126, общей площадью 93,4 кв. м.

Наименование объекта оценки	Жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830
Общая площадь, кв. м	93,4
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость»
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.01.2024 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности 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 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(ы) не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

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

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что права на объект(ы) 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. Далее представлены сведения о кадастровой стоимости (источник: Росреестр).

Помещение Дата обновления информации: 29.08.2024 Общая информация <table> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td> <td>Помещение</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта</td> <td>Актуально</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>54:35:091360:808</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера</td> <td>11.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности</td> <td>Частная</td> </tr> </table> Характеристики объекта <table> <tr> <td>Адрес (местоположение)</td> <td>Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира 124</td> </tr> <tr> <td>Площадь, кв.м</td> <td>87.9</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Жилое</td> </tr> <tr> <td>Этаж</td> <td>2</td> </tr> </table> Сведения о кадастровой стоимости <table> <tr> <td>Кадастровая стоимость (руб)</td> <td>10753396.69</td> </tr> <tr> <td>Дата определения</td> <td>01.01.2023</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения</td> <td>16.12.2023</td> </tr> </table> Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td> <td>Общая долевая собственность № 54:35:091360:808-54/163/2024-7 от 31.01.2024</td> </tr> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>Доверительное управление № 54:35:091360:808-54/163/2024-8 от 31.01.2024</td> </tr> </table>	Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	54:35:091360:808	Дата присвоения кадастрового номера	11.01.2022	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира 124	Площадь, кв.м	87.9	Назначение	Жилое	Этаж	2	Кадастровая стоимость (руб)	10753396.69	Дата определения	01.01.2023	Дата внесения	16.12.2023	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 54:35:091360:808-54/163/2024-7 от 31.01.2024	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 54:35:091360:808-54/163/2024-8 от 31.01.2024	Помещение Дата обновления информации: 29.08.2024 Общая информация <table> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td> <td>Помещение</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта</td> <td>Актуально</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>54:35:091360:830</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера</td> <td>11.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности</td> <td>Частная</td> </tr> </table> Характеристики объекта <table> <tr> <td>Адрес (местоположение)</td> <td>Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира 126</td> </tr> <tr> <td>Площадь, кв.м</td> <td>93.4</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Жилое</td> </tr> <tr> <td>Этаж</td> <td>2</td> </tr> </table> Сведения о кадастровой стоимости <table> <tr> <td>Кадастровая стоимость (руб)</td> <td>11244542.60</td> </tr> <tr> <td>Дата определения</td> <td>01.01.2023</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения</td> <td>16.12.2023</td> </tr> </table> Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td> <td>Общая долевая собственность № 54:35:091360:830-54/163/2024-7 от 31.01.2024</td> </tr> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>Доверительное управление № 54:35:091360:830-54/163/2024-8 от 31.01.2024</td> </tr> </table>	Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	54:35:091360:830	Дата присвоения кадастрового номера	11.01.2022	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира 126	Площадь, кв.м	93.4	Назначение	Жилое	Этаж	2	Кадастровая стоимость (руб)	11244542.60	Дата определения	01.01.2023	Дата внесения	16.12.2023	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 54:35:091360:830-54/163/2024-7 от 31.01.2024	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 54:35:091360:830-54/163/2024-8 от 31.01.2024
Вид объекта недвижимости	Помещение																																																								
Статус объекта	Актуально																																																								
Кадастровый номер	54:35:091360:808																																																								
Дата присвоения кадастрового номера	11.01.2022																																																								
Форма собственности	Частная																																																								
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира 124																																																								
Площадь, кв.м	87.9																																																								
Назначение	Жилое																																																								
Этаж	2																																																								
Кадастровая стоимость (руб)	10753396.69																																																								
Дата определения	01.01.2023																																																								
Дата внесения	16.12.2023																																																								
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 54:35:091360:808-54/163/2024-7 от 31.01.2024																																																								
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 54:35:091360:808-54/163/2024-8 от 31.01.2024																																																								
Вид объекта недвижимости	Помещение																																																								
Статус объекта	Актуально																																																								
Кадастровый номер	54:35:091360:830																																																								
Дата присвоения кадастрового номера	11.01.2022																																																								
Форма собственности	Частная																																																								
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира 126																																																								
Площадь, кв.м	93.4																																																								
Назначение	Жилое																																																								
Этаж	2																																																								
Кадастровая стоимость (руб)	11244542.60																																																								
Дата определения	01.01.2023																																																								
Дата внесения	16.12.2023																																																								
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 54:35:091360:830-54/163/2024-7 от 31.01.2024																																																								
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 54:35:091360:830-54/163/2024-8 от 31.01.2024																																																								

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-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 являются:

- жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808;

- жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830;

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

Объекты недвижимости представляют собой квартиры в жилом доме. Функциональное назначение – жилое.

Описание жилого дома (первичный объект недвижимости)

Таблица 7

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитно-кирпичный дом
Адрес	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15
Год постройки	2021 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	1% (по данным визуального осмотра)
Этаж/ Количество этажей в здании	2/18
Материал наружных стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – централизованное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – централизованное
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Централизованное

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

Общие сведения о первичном объекте недвижимости

нашдом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/35830

Сдам

Жилой дом по ул. Бульвар Молодежи 15

Адрес: Новосибирская область, п Советский, улица Бульвар Молодежи, д. 15

Сравнить В избранное Это мой дом Поделиться

ID дома: 35830



Класс энергоэффективности здания: B

Генподрядчики: ООО АрхСтрой-Н (ИНН: 5408307534)

Застройщик: ООО АКАДЕММЕСТРОЙ

Группа компаний: АкадемМедСтрой

Разрешение на ввод: №54-RU54303000-236-2021 от 20.12...

Ввод в эксплуатацию: IV кв. 2021

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Класс недвижимости	Типовой	Количество этажей	18	Велосипедные дорожки	Есть
Материал стен	Кирпич	Количество квартир	128	Количество детских площадок	1
Тип отделки	Нет	Жилая площадь, м²	6 967	Количество спортивных площадок	1
Свободная планировка	Нет	Высота потолков, м	2,7	Количество площадок для сбора мусора	1

БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРА

<https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/35830>

ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО		БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА		НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ	
Количество мест в паркинге	22	Наличие пандуса	Нет	Количество подъездов	1
Гостевые места на придомовой территории	38	Наличие понижающих площадок	Нет	Количество пассажирских лифтов	1
Гостевые места вне придомовой территории	53	Количество инвалидных подъемников	Нет	Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	1

<https://xn--80az8a.xn--d1agf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/35830>

Описание объекта оценки: кв. № 124

Таблица 8

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	2
Количество жилых комнат	3
Общая площадь квартиры, кв.м	87,9
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м	Нет данных
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Вид из окна	На улицу
Внутренняя отделка	Без отделки
Техническое состояние объекта	Отличное
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, требуется проведение ремонтных работ отделки
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая
Тип санузла	Совмещенный
Коммуникационные системы	Центральные системы жизнеобеспечения
Оборудование для вышеперечисленных систем	Не установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Поэтажный план

2 этаж

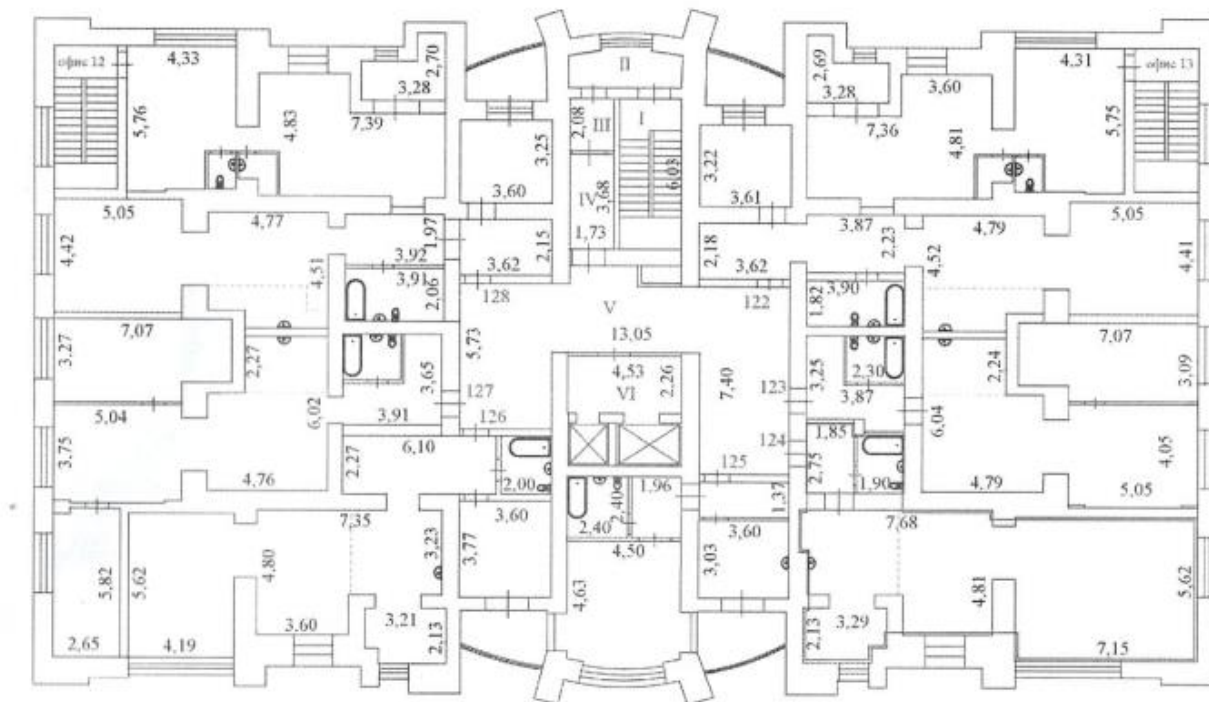


Фото объекта оценки

Фото 1-3. Фасад здания. Общий вид жилых помещений кв. 124



Фото 4-6. Общий вид жилых помещений кв. 124



Фото 7-9. Общий вид жилых помещений кв. 124



Фото 10-12. Общий вид жилых помещений кв. 124

Описание объекта оценки: кв. № 126

Таблица 9

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	2
Количество жилых комнат	3
Общая площадь квартиры, кв.м	93,4
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м	Нет данных
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Вид из окна	На улицу
Внутренняя отделка	Без отделки
Техническое состояние объекта	Отличное
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, требуется проведение ремонтных работ отделки
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая
Тип санузла	Совмещенный
Коммуникационные системы	Центральные системы жизнеобеспечения
Оборудование для вышеперечисленных систем	Не установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Поэтажный план

2 этаж

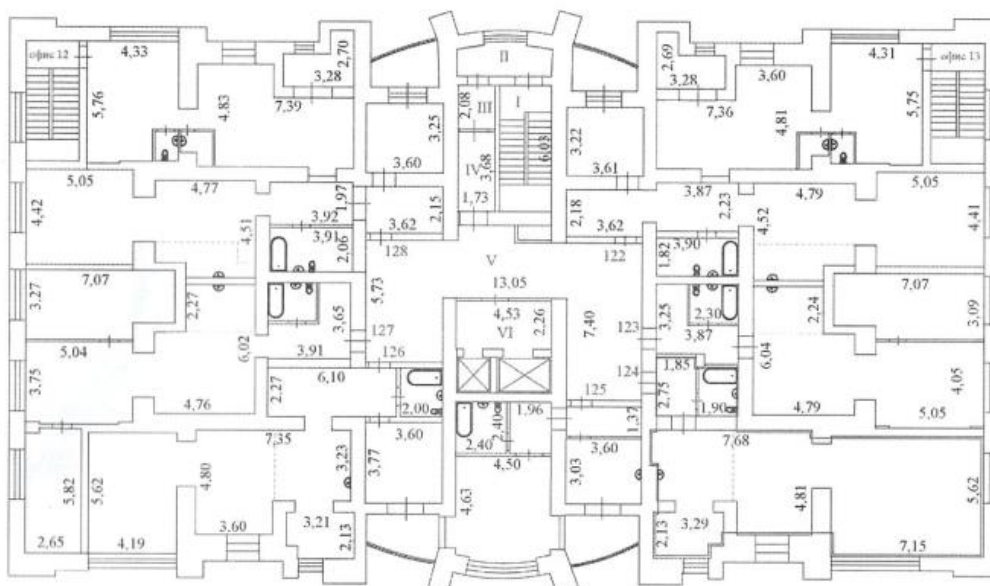


Фото объекта оценки



Фото 1-3. Фасад здания. Общий вид жилых помещений кв. 126



Фото 4-6. Общий вид жилых помещений кв. 126



Фото 7-8. Общий вид жилых помещений кв. 126

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

- Объекты оценки расположены в жилом здании 2021 г.п., нормативный физический износ составляет 2% (по данным визуального осмотра);
- Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация.
- Техническое состояние объектов оценки – без отделки.

В рамках настоящего Отчета объектами оценки является:

- жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808;
- жилое помещение-квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, д.15, кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

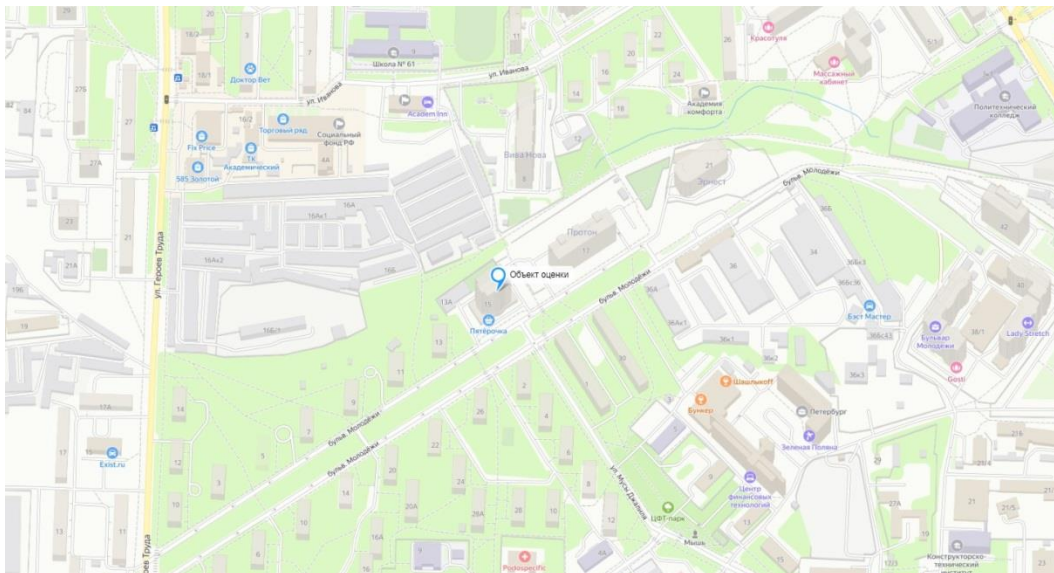


Рисунок 1 Местоположение объектов на карте

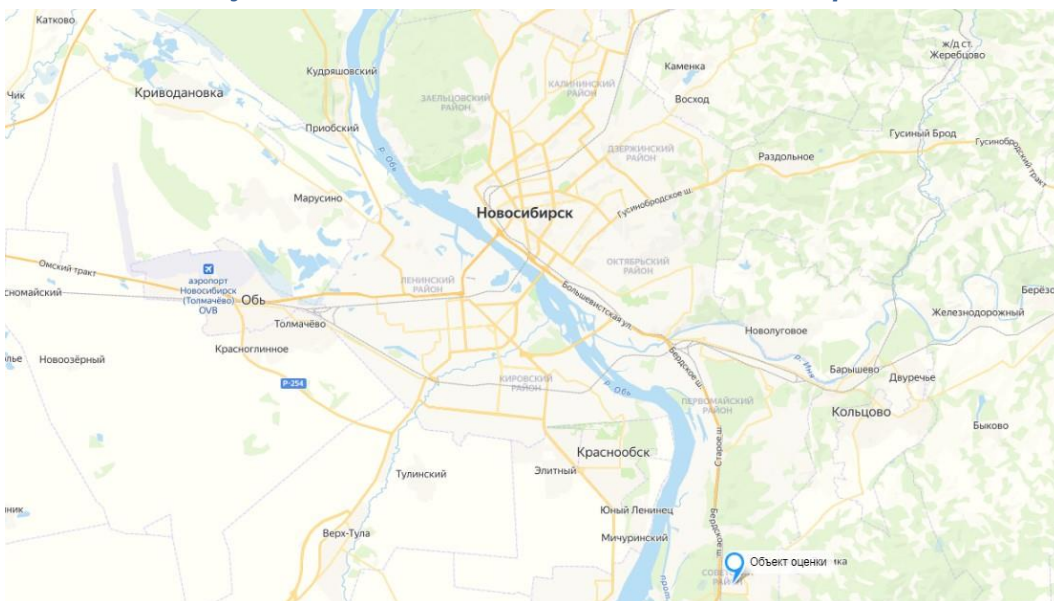


Рисунок 2 Местоположение объектов на карте

Новосиби́рск (до 1926 года — Но́во-Никола́евск) — третий по численности населения город России, крупнейший город её азиатской части, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и Новосибирского района (в состав последнего не входит), центр Западно-Сибирского экономического района. Город областного значения, образует муниципальное образование город Новосибирск со статусом городского округа. Место нахождения Полномочного представительства Президента РФ в Сибирском федеральном округе, президиума Сибирского отделения Российской академии наук, Пятого апелляционного суда общей юрисдикции и Кассационного военного суда.

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

Основан в 1893 году, статус города получил 28 декабря 1903 (10 января 1904) года. Численность населения — 1 635 338 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.

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

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

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

Новосибирский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Новосибирской области России.

Административный центр — город Новосибирск (не входит в состав района).

Район расположен в восточной части Новосибирской области, со всех сторон примыкая к городу Новосибирску. Входит в Новосибирскую агломерацию. Граничит с Мошковским, Тогучинским, Искитимским, Ордынским, Коченёвским и Колыванским районами Новосибирской области. Территория района по данным на 2008 год — 222,3 тысяч га, в том числе сельхозугодья — 124,9 тысяч га (56,2 % всей площади).

Новосибирский район (включавший на тот момент город Новосибирск) образован в 1929 году в составе Новосибирского округа Сибирского края, с 1930 в составе Западно-Сибирского края. В 1932 году район был упразднён, а его территория передана в подчинение Новосибирскому горсовету. 22 февраля 1939 года район был восстановлен в составе Новосибирской области, при этом город Новосибирск не вошёл в его состав, образовав самостоятельную административно-территориальную единицу.

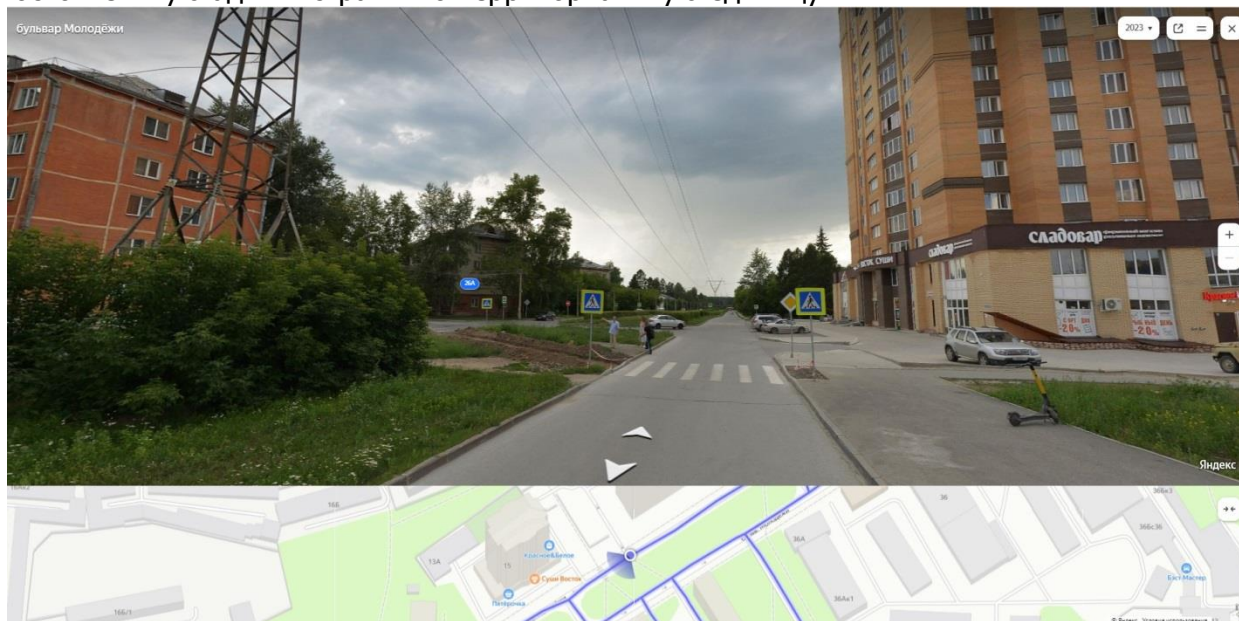


Рисунок 3 Характер окружающей застройки.

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

7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

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

О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь 2025г

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4*	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,0 ²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного

питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года. За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре. Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года). В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г. В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производство	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,6	-35,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_2025_goda.html

Инфляция

Потребительская инфляция с 1 по 12 января 2026 г.

1. За период с 1 по 12 января 2026 года темпы роста потребительских цен составили 1,26% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 1,40% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – на 7,9% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,9% н/н. Снизились цены на сахар (-0,3% н/н), цены на масло сливочное не изменились. На молочную продукцию цены изменились на 0,2% н/н, на масло подсолнечное – на 0,3% н/н.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,74% н/н. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,1% н/н), а также одежду (-0,3% н/н). На легковые автомобили темпы роста цен составили 1,4% н/н, на строительные материалы – 0,1% н/н. Цены на бензин изменились на 1,2% н/н, на дизельное топливо – на 1,3% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за период с 1 по 12 января 2026 года темпы роста цен составили 1,81% н/н. Цены на услуги гостиниц изменились на 1,6% н/н, на услуги санаториев – на 1,5% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой – на 0,8% н/н. Мойка автомобиля подорожала на 2,0% н/н.

Мировые рынки

5. В декабре 2025 г. индекс продовольственных цен ФАО снизился на -0,6% к ноябрю 2025 г. и на -2,3% к аналогичному периоду 2024 г. (в ноябре 2025 г. -1,0% м/м и -2,0% г/г) на фоне снижения индексов для мяса (-1,3%) и молочной продукции (-4,4%). При этом отмечается рост индексов для зерновых (+1,7%) и сахара (+2,4%), индекс для растительных масел стабилизировался. В период с 1 по 12 января на мировых рынках продовольствия динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -4,3% до +3,5%. В годовом выражении в январе продовольственные товары подешевели на 0,5% г/г. В рассматриваемый период продолжили расти цены на пшеницу в США (+0,8%), соевое масло (+3,5%) и говядину (+1,7%). Снизились цены на пшеницу во Франции (-0,9%), кукурузу (-4,3%), белый сахар (-1,0%), сахар сырец (1,1%) и свинину (-0,7%). Стоимость соевых бобов и пальмового масла не изменилась.

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 0,9% в связи с удорожанием азотных удобрений (+1,8%), стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в январе цены на удобрения увеличились на 8,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отмечается рост цен (+1,5%), вызванный увеличением котировок на металлолом (+2,4%), арматуру (+1,0%) и металлопрокат (+2,6%). Стоимость железной руды не изменилась. В годовом выражении в январе черные металлы подорожали на 3,6% г/г. 8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 6,4% из-за удорожания алюминия (+6,5%), меди (+5,6%) и никеля (+7,0%). В годовом выражении в январе цены на цветные металлы выросли на 23,8% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 1 ПО 12 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 12 янв		2025 год	
	г/г	с начала месяца	ноябрь (м/м)	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	6,27	1,26	0,42	1,23
Продовольственные товары	5,58	1,40	0,69	1,33
- без плодоовощной продукции	7,34	0,92	0,29	1,12
- плодоовощная продукция	-1,65	7,88	4,00	2,68
Непродовольственные товары	3,50	0,74	0,16	0,42
- без бензина	2,23	0,67	0,32	0,39
- бензин автомобильный	11,69	1,18	-0,85	0,62
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	14,05	1,81	0,41	2,04
	с начала месяца		ноябрь (м/м)	январь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары				
Мясо и птица				
Свинина	0,90		-0,07	1,00
Говядина	0,85		0,64	1,77
Баранина	0,28		-1,46	0,21
Куры	0,26		-0,23	0,70
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука				
Мука	0,61		0,02	1,13
Хлеб	0,43		0,76	1,08
Крупа гречневая	0,09		0,93	-0,41
Рис	0,07		-0,21	0,08
Пшено	-0,31		-0,61	1,23
Прочие продовольственные товары				
Рыба	0,70		0,53	2,52
Яйца	0,67		0,84	0,54
Кефир	0,43		-	-
Масло подсолнечное	0,31		0,56	2,01
Чай	0,29		0,65	0,95
Молоко	0,28		0,39	1,48
Вермишель	0,02		0,09	0,43
Масло сливочное	0,00		-0,70	1,25
Соль	-0,12		0,34	1,20
Сахар	-0,33		-1,77	0,53
Детское питание				
Консервы мясные	1,36		0,84	-0,12
Консервы фруктово-ягодные	1,10		-0,53	0,61
Консервы овощные	0,97		0,10	-0,09
Смеси сухие молочные	-0,19		0,77	0,06
Фруктоовощная продукция				
Огурцы	21,29		26,10	7,74
Томаты	13,56		9,18	-0,04
Картофель	5,79		2,79	3,46
Капуста	4,02		4,47	3,58
Морковь	3,79		0,26	1,45
Лук	3,57		2,67	4,37
Яблоки	2,36		0,28	4,28
Отдельные непродовольственные товары				
Автомобиль иностранный	1,52		0,34	0,21
Автомобиль отечественный	1,33		0,00	1,90
Бензин	1,18		-0,85	0,62
Медикаменты	0,50		0,47	0,65
Строительные материалы	0,07		0,18	0,46
Отдельные услуги				
Туристические	3,82		0,90	1,53
Регулируемые	1,84		0,10	2,39
Бытовые	1,05		0,92	1,51

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_14_yanv_arya_2026_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.

Далее приведен интервал сроков ликвидности.



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

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 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:

№	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	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	2	8	5	4	5	7
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3992-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2025-goda>

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объекта оценки – квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м: от 5 месяцев.

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир г. Новосибирск по итогам 2025 г. Общий обзор

Первичный рынок недвижимости Новосибирска в 2025 году оказался под давлением сразу нескольких факторов:

- дорогие кредиты
- осторожность покупателей
- рост себестоимости строительства

Первичный рынок недвижимости Новосибирска в 2025 году фактически разделился на два сегмента.

- Первый — проекты с сильной локацией, понятной концепцией и реальной целевой аудиторией. Именно такие новостройки продолжали продаваться даже в сложных условиях.
- Второй — слабые проекты без уникальности, с перегруженной застройкой и сомнительной инфраструктурой. По ним продажи либо замерли, либо шли исключительно за счёт агрессивных скидок и субсидирования ипотеки.

В результате покупатель впервые за долгое время получил возможность выбирать, а не покупать «что осталось». Это принципиально изменило поведение рынка новостроек Новосибирска.

Что происходило с новостройками Новосибирска:

- многие застройщики отложили старты продаж
- в продаже остались в основном сильные проекты
- конкуренция сместилась с цены на условия покупки

В результате покупатели начали выбирать не просто квартиру, а проект, локацию и концепцию.

Ценообразование в 2025 году стало гораздо менее прозрачным, чем раньше. Формально цена квадратного метра во многих новостройках Новосибирска осталась на прежнем уровне или показала умеренный рост. Но реальная стоимость сделки часто отличалась от прайса. Застройщики всё чаще использовали индивидуальные условия: дополнительные скидки, субсидирование ставки, бонусы на квартиры с ремонтом под ключ или машино-места и кладовки. Это привело к ситуации, когда два покупателя в одном и том же доме могли купить квартиры по разной фактической цене.

Реальная ситуация с ценами:

- резкого падения цен не произошло
- рост стоимости квадратного метра замедлился
- появились скрытые скидки и индивидуальные условия
- лучшие предложения доступны через прямую работу с застройщиками

Цены держатся за счёт ограниченного предложения и высокой себестоимости строительства.

В 2025 году ипотека перестала быть универсальным инструментом. Если раньше она «прощала» ошибки выбора объекта, то теперь любая ошибка в расчётах приводила к перегрузке бюджета семьи. Для Новосибирска, где средняя стоимость квартиры в новостройке уже давно перестала быть «доступной» и перевалила за порог более 130 т.р за м² в центральных локациях, правильная ипотечная стратегия стала не просто важной, а критически необходимой.

Лидеры продаж в Новосибирске

- СОЮЗ — 140 шт (+62)
- Расцветай — 129 шт (+32)
- Брусника — 126 шт (+90)
- Поляков — 85 шт (+6)
- КПД-Газстрой — 77 шт (+15)

Топ-5 компаний заняли 43% рынка

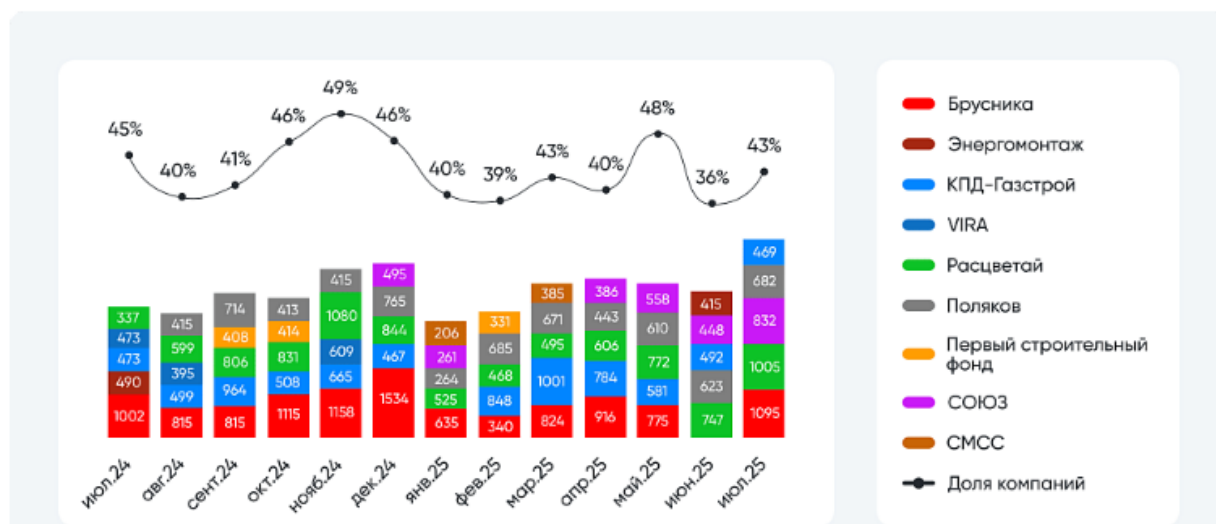


Рисунок 4. Лидеры продаж жилья в Новосибирске

Всё больше сделок в 2025 году сопровождались сложными схемами: продажа вторичного жилья или сдача своей квартиры в TRADE-IN, комбинированные платежи / комбо ипотека, участие в сложных цепочках в нескольких банках при продаже своей квартиры, т.к. продаваемые квартиры чаще всего в залоге у банка. Это ещё раз подтверждает — рынок стал профессиональным и более требовательным.

Всего в 2025 году в Новосибирской области по ДДУ было продано 16 393 квартиры в новостройках с учетом лотов в комплексах апарт-отелей. К 2024 году снижение объемов продаж составило 10,5%, по итогам полугодия падение составило 44,2%.

Суммарная площадь реализованных квартир и апартаментов составила — 783 690 м², суммарная выручка — 119 393 716 тыс. руб., это всего на 0,84% меньше, чем в 2024 году.

Средняя площадь реализованной квартиры составила 47,8 м², средневзвешенная цена квадрата в сделках по ДДУ — 152 348 руб.

По данным на 12 января 2026 года, средние рыночные цены на продажу 1-комнатных квартир на вторичном рынке Новосибирска по районам, по версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ»:

- **Дзержинский** — 167 198 ₽/м²;
- **Железнодорожный** — 228 091 ₽/м²;
- **Заельцовский** — 170 826 ₽/м²;
- **Калининский** — 135 926 ₽/м²;
- **Кировский** — 125 272 ₽/м²;
- **Ленинский** — 139 974 ₽/м²;
- **Октябрьский** — 159 163 ₽/м²;
- **Первомайский** — 125 825 ₽/м²;
- **Советский** — 133 126 ₽/м²;
- **Центральный** — 211 076 ₽/м²;
- **Пригород** — 143 853 ₽/м².

В минстрое говорят об увеличении доли индивидуального жилищного строительства. Она составляет около шестидесяти процентов от общего ввода.

Еще одной устойчивой тенденцией стал спрос покупателей на апартаменты. Доля апартаментов в общем количестве продаж в Новосибирской агломерации начала расти с 2023 году, когда на рынок вышли заметные проекты.

Итоги рынка недвижимости Новосибирска за 2025 год

2025 год показал: рынок стал сложнее

случайных покупателей стало меньше

ценится стратегия, а не ожидание

Недвижимость в Новосибирске снова стала инструментом, а не эмоцией.

Прогноз рынка недвижимости Новосибирска на 2026 год

Что ожидается в 2026 году: постепенное снижение ставок

оживление спроса на новостройки

рост цен на качественные проекты

дефицит хороших локаций

2026 год, с высокой вероятностью, станет годом постепенного восстановления активности. Снижение ключевой ставки и адаптация рынка к новым условиям приведут к росту спроса, прежде всего на качественные новостройки.

При этом предложение будет ограниченным: не все застройщики готовы быстро запускать новые проекты. Это создаёт предпосылки для роста цен именно в сильных локациях и концептуальных ЖК.

Для Новосибирска это означает возврат к конкурентному рынку, но уже на других условиях — более зрелых и рациональных.

Источники

<https://oblastansk.ru/novosti-nedvizhimosti/tpost/itogi-rynka-nedvizhimosti-novosibirsk-2025>

https://vk.com/wall-91570206_12512

<https://rq.ru/2025/07/31/reg-sibfo/apartamenty-rastut-v-cene.html>

<https://www.torgi-ru.ru/articles/rynok-zhilya-v-regionakh-millionnikakh-novosibirsk-kazan-ekaterinburg-nizhniy-novgorod-prognoz-na-2026>

<https://realt.one/news/novyy-rekord-prodazh-9-4-mlrd-v-iyule-na-rynke-novostroek-novosibirsk/>

Далее представлены ценовые данные различных аналитических источников.

Цена продажи квартир в Новосибирске

Продажа

Аренда

Регион

Новосибирск

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

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



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
14 января 2026	160337.5	+5.12%	135447.4	+1.44%
23 декабря 2025	152121.3	+3.88%	133493.3	-3.38%
09 декабря 2025	146216.3	+1.35%	138008.3	+0.16%
25 ноября 2025	144249.3	-8.73%	137791.6	+0.48%
11 ноября 2025	156847.8	+14.42%	137128	+0.64%
28 октября 2025	134224.1	-2.37%	136246.5	-0.58%
14 октября 2025	137404.6	+4.23%	137042.2	+1.4%
30 сентября 2025	131592.9	-6.63%	135129.8	+0.37%
16 сентября 2025	140322	-4.56%	134630	+0.06%
02 сентября 2025	146714.9	-0.19%	134547.4	-0.1%
19 августа 2025	146988.9	-5.52%	134679.5	+0.18%
05 августа 2025	155099	+6.7%	134443.3	-0.32%
22 июля 2025	144711.5	-9.17%	134878.5	-0.09%
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%

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

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

Цены на квартиры в новостройках Новосибирской области

Средняя цена за январь 2026

150 496 Р/м² ↑ 0,04%

База квартир от застройщиков в Новосибирской области

Однокомнатные	6 000 000 Р	↓ 0,53%	165 383 Р/м²	↓ 0,51%
Двухкомнатные	7 382 368 Р	↓ 0,47%	146 331 Р/м²	↑ 1,05%
Трехкомнатные	9 993 474 Р	↑ 1,14%	137 777 Р/м²	↑ 1,40%
Многокомнатные (4+)			125 095 Р/м²	↓ 0,65%

Цены на вторичное жилье

Динамика стоимости новых квартир в Новосибирской области

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
январь 2026	150 496 Р	↑ 0,04%
декабрь 2025	150 433 Р	↓ 1,41%
ноябрь 2025	152 589 Р	↑ 2,12%
октябрь 2025	149 408 Р	↓ 7,03%
сентябрь 2025	160 709 Р	↑ 4,75%
август 2025	153 415 Р	↓ 1,52%
июль 2025	155 796 Р	↑ 0,57%
июнь 2025	154 911 Р	↑ 0,73%
май 2025	153 777 Р	↑ 1,39%
апрель 2025	151 657 Р	↓ 0,07%
март 2025	151 778 Р	↑ 3,74%
февраль 2025	146 306 Р	↑ 5,70%
январь 2025	138 415 Р	

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

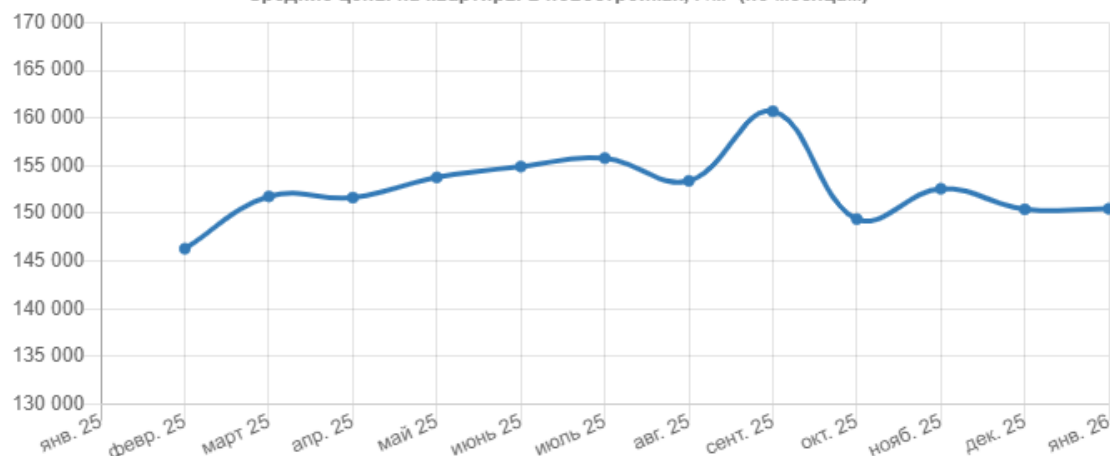
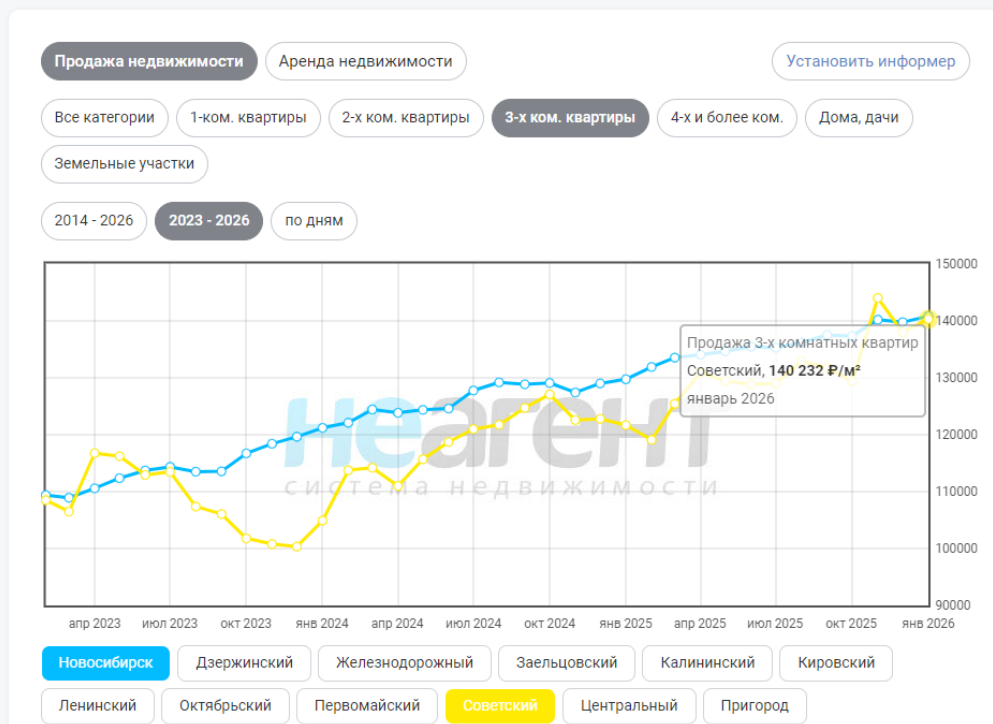


Рисунок 6 График стоимости квартир в Новосибирске из сегмента местоположения объекта оценки, руб.

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

Цены на 3-х комнатные квартиры в Новосибирске на графике

Статистика средней стоимости продажи квадратного метра 3-х комнатных квартир на вторичном рынке в Новосибирске, 2026 год по версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ». Сравнение и история изменения цен на 3-х комнатные квартиры по районам города Новосибирска



Открыть п

Введите ваш к
«Продажа 3-х

введите код

Нет кода?

Вы можете от
контактам со
подробнее

Продаете н

Бесплатно раз
системе недви
объекта, управ
объявлением
также через те

Размес

Войти

Ценовой ин

Информер тек
показателей с
типов недвиж
Новосибирске

neagent

Рисунок 7 График стоимости квартир в Советском районе Новосибирска в период с апреля 2023 по январь 2026 года

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

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 10 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 объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКоммуналы на рынкеОтзывы и предложения Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года Категории: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 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 нормальными сроками реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене). На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Статриелт, проведенного за истекший квартал: <table><thead><tr><th>№</th><th>Объекты недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение по РФ</th><th colspan="3">По регионам ²</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><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>0.93</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>0.91</td><td>0.96</td><td>0.94</td><td>0.95</td><td>0.94</td><td>0.93</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.</td><td>0.86</td><td>0.96</td><td>0.93</td><td>0.94</td><td>0.93</td><td>0.91</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>0.96</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>0.90</td><td>0.98</td><td>0.95</td><td>0.96</td><td>0.95</td><td>0.94</td></tr></tbody></table>	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²								А группа	Б группа	В группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0.93	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0.91	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0.86	0.96	0.93	0.94	0.93	0.91	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	0.96	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	0.90	0.98	0.95	0.96	0.95	0.94
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²																																																																				
					А группа	Б группа	В группа																																																																		
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0.93	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93																																																																		
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0.91	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93																																																																		
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0.86	0.96	0.93	0.94	0.93	0.91																																																																		
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	0.96	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	0.90	0.98	0.95	0.96	0.95	0.94																																																																		
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияю																																																																								

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																							
	следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																							
Материал жилого дома (первичный объект недвижимости)	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 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 colspan="2"></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																				
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.																							

Ценообразующий фактор		Корректирующий коэффициент																																		
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 colspan="4">1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,89</td><td>0,83</td><td>0,94</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>				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											
	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																																	
		Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.																																		
Состояние отделки		 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).																																		
		<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки</th><th colspan="4">Аналог</th></tr><tr><th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th><th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th><th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th><th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th></tr><tr><td rowspan="4">Объект оценки</td><td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td><td>1,00</td><td>1,13</td><td>1,22</td><td>1,34</td></tr><tr><td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,08</td><td>1,19</td></tr><tr><td>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td><td>0,82</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,10</td></tr><tr><td>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td><td>0,74</td><td>0,84</td><td>0,91</td><td>1,00</td></tr></table>				Состояния отделки		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,34	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,08	1,19	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,10	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,91	1,00
	Состояния отделки		Аналог																																	
комфортный ремонт (отделка «премиум»)			типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																															
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,34																															
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,08	1,19																															
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,10																															
	требует 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.																																		

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																		
Тип комнат	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). <table><tr><th colspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="2">аналог</th></tr><tr><th rowspan="2">объект оценки</th><th>изолированные</th><th>изолированные</th><th>смежные/частично смежные</th></tr><tr><th>смежные/частично смежные</th><td>1,00</td><td>1,09</td></tr><tr><td></td><td></td><td>0,92</td><td>1,00</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		объект оценки	изолированные	изолированные	смежные/частично смежные	смежные/частично смежные	1,00	1,09			0,92	1,00																																			
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог																																																	
объект оценки	изолированные	изолированные	смежные/частично смежные																																																
	смежные/частично смежные	1,00	1,09																																																
		0,92	1,00																																																
Этаж расположения	statietru на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 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 на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.) Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома. Итоги расчетов 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* 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 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 коммерческое назначение</td><td>1,02</td><td>1,07</td><td>1,04</td></tr><tr><td>7</td><td>На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>0,96</td></tr><tr><td>6</td><td>Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры</td><td>7,4%</td><td>11,4%</td><td>9,1%</td></tr></table> https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3979-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-10-2025-goda	№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	на средних этажах:					1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00	2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	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 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 коммерческое назначение	1,02	1,07	1,04	7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96	6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%
№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																															
на средних этажах:																																																			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00																																															
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	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 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 коммерческое назначение	1,02	1,07	1,04																																															
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96																																															
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%																																															
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	Корректирующий коэффициент										
Наличие мебели и бытовой техники	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 р на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.10.2025 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.) Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окру) общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно старела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициенте. Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты жилой недвижимости</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td> <td>1,01</td> <td>1,06</td> <td>1,04</td> </tr> </tbody> </table> https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3968-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-10-2025-goda	№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04
№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение							
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04							

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 жилых помещений в Советском районе Новосибирска, в кирпичных домах после 2000 гг. постройки, в состоянии «без ремонта», составляет от 130,8 до 195,3 тыс. руб. за кв.м. в состоянии «без отделки», без учета торга и корректировки на этаж расположения и прочие ценообразующие параметры.

Купить однокомнатную квартиру в г.Новосибирск - вариант 1054193639 | Жилфонд

ЖИЛФОНД Новосибирск (383) 201-00-01

Главная / Главная жилье / Советский район / Однокомнатные квартиры / ул. Молодежи бульвар, д.15

М 1054193639 • 10.10.2025 • просмотров 7 (сегодня 0)

Продажа однокомнатной квартиры, 47 м² 6 200 000 Р

Новосибирск, Советский район, ул. Молодежи бульвар, д.15 130 802 Р / м²

Решный вокзал в 10 км. В ипотеку 61 338 Р

Квартира

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Этаж
47,4 м²	18,7 м²	8,6 м²	18 / 18

Комнат 1 Санузел Совмещенный

Балкон / лоджия 1/-

Описание

Рассмотрите Вашу квартиру по трейдингу! Эксклюзивное предложение! Район Академгородка! ЖК Бульвар Молодежи! В кирпичном, теплом доме, с толщиной стен более 90см. Высота потолка 4 метра, балкон, внешне и внутренне стены дома кирпич, в самой квартире отличная шумоизоляция. Квартира расположена на 18 этаже, на город открывается шикарный панорамный вид! Есть пассажирский и грузопассажирский лифт. Дом один, полностью заселен, есть свое управляющее компания. В Вашей новой квартире никто не жил, под самоотделку, можно воплотить все свои дизайнерские идеи и фантазии. На первом этаже магазины, кафе, аптеки, рядом школа, дет. сады, очень развитая городская инфраструктура! Быстрый выход на сделку! Работаем только по эксклюзивному договору! Возможен обмен на вашу недвижимость. Возможна продажа в рассрочку.

Дом

Год сдачи	2023	Остановка	Дом быта (ул. Героев труда)
Микрорайон	Нижняя зона Академгородка	Этажность	18
Материал стен	кирпич на ж/б каркасе	Перекрытия	Железобетон
Застраивающ.	ООО инвест	Парковка	Есть

6 200 000 Р 130 802 Р/м²

Т-комн - 47,4 м² - 18 / 18

Новосибирск, Советский район, Молодежи бульвар, д.15

Специалист по недвижимости Пестерова Марина Аркадьевна +7 (960) 793-91-44

Задать вопрос агенту

<https://jilfond.ru/realty/two/id/1054193639>

Купить двухкомнатную квартиру 65м² бул. Молодежи, 38, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Советский, мкр. квартал Нижняя зона Академгородка, Академгородок...

Продается 2-комн. квартира, 65 м² в ЖК «Молодежный»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Советский, мкр. квартал Нижняя зона Академгородка, Академгородок микрорайон, бул. Молодежи, 38. На карте

Сравнить



Планировка 20 фото

Общая площадь: 65 м² | Площадь кухни: 22,4 м² | Этаж: 8 из 13

Подполье: 2018

В продаже просторная двухкомнатная квартира в современном кирпичном доме, с высокими потолками 3,10 м, предлагает комфортное проживание в хорошо спланированном пространстве. Удачная

История цены

Дата	Цена	Изменение
20 дек 2025	12 700 000 ₽	+ 500 000 ₽
20 ноя 2025	12 200 000 ₽	+ 300 000 ₽
4 сен 2025	11 900 000 ₽	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать >](#)

Цена за метр: 195 385 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 913 721-96-21

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи
Документы проверены

На Циан: 1 год | Объектов в работе: более 3000

РИЕЛТОР
Зульфия Оразова Савельева

ЖК «Беринг» - Старт продаж
Квартиры на берегу Оби, 10 минут до метро. Стартовые цены. Выбери свою квартиру мечты!

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321487548/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdbac88bd>

Продать трехкомнатную квартиру 125,2м² бул. Молодежи, 38, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Советский, мкр. квартал Нижняя зона Академгородка, Академгородок...

Продается 3-комн. квартира, 125,2 м² в ЖК «Молодежный»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Советский, мкр. квартал Нижняя зона Академгородка, Академгородок микрорайон, бул. Молодежи, 38. На карте

Сравнить



Планировка 19 фото

Общая площадь: 125,2 м² | Жилая площадь: 73,5 м² | Площадь кухни: 20,7 м²

Этаж: 10 из 12

Находимость в Новосибирске > Продажа > Продажа 3-комнатной квартир в Новосибирске > Академгородок мкр. > квартал Нижняя зона Академгородка > бульвар Молодежи

Обновлено: сегодня, 06:41 | 664 просмотра, нет за сегодня

История цены

Дата	Цена	Изменение
17 ноя 2026	13 000 000 ₽	+ 500 000 ₽
27 ноя 2025	13 500 000 ₽	+ 500 000 ₽
22 ноя 2025	14 000 000 ₽	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать >](#)

Цена за метр: 159 665 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 913 372-00-61

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Делта
Документы проверены

РИЕЛТОР
Андрей Андреевич АН Делта

Консультант по новостройкам
Бесплатно подберет и поможет купить квартиру: учтет бюджет, район и планировку.

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/319659290/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdbac88bd>

Продать двухкомнатную квартиру 85м² бул. Молодежи, 38, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Советский, мкр. квартал Нижняя зона Академгородка, Академгородок...

Продается 2-комн. квартира, 85 м² в ЖК «Молодежный»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Советский, мкр. квартал Нижняя зона Академгородка, Академгородок микрорайон, бул. Молодежи, 38. На карте

Сравнить



Планировка 11 фото

Общая площадь: 85 м² | Жилая площадь: 44,7 м² | Площадь кухни: 15 м²

Этаж: 11 из 13 | Подполье: 2019

Уникальное предложение - двухкомнатная видовая квартира большой площади 85 кв.м. на 11-м этаже под полную санитделу!

История цены

Дата	Цена	Изменение
17 ноя 2026	13 000 000 ₽	+ 500 000 ₽
27 ноя 2025	13 500 000 ₽	+ 500 000 ₽
22 ноя 2025	14 000 000 ₽	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать >](#)

Цена за метр: 152 941 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 913 726-91-40

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Созвездие Весов
Документы проверены

РИЕЛТОР
Вероника Сосновцева

ЖК «Беринг» - Старт продаж
Квартиры на берегу Оби, 10 минут до метро. Стартовые цены. Выбери свою квартиру мечты!

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/312663871/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdbac88bd>

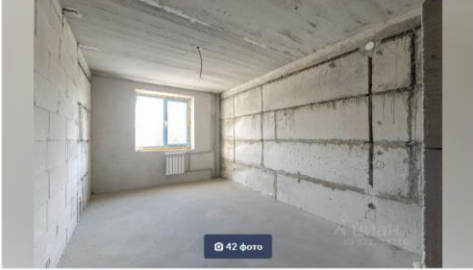
Продажа трехкомнатной квартиры 98,4м² ул. Иллева, 160, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Советский, мкр. ОбьГЭС м. Студенческая - база ЦИАН, объявление 32223...

Продается 3-комн. квартира, 98,4 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Советский, мкр. ОбьГЭС, ул. Иллева, 160 На карте

Студенческая 24 мин. Площадь Маркса 25 мин. Речной вокзал 28 мин.

Сравнить Поделиться Скачать Показать



42 фото

Общая площадь: 98,4 м²
Площадь кухни: 14 м²
Этаж: 2 из 6
Подъезд: 2024

Предлагается к продаже ГОТОВАЯ, полноценная трехкомнатная квартира, в экологически чистом районе города!

История цены

Дата	Цена	Изменение
2 окт 2025	13 500 000 Р	+ 2 000 000 Р
25 сен 2025	11 500 000 Р	

Рыночная цена квартиры по оценке ЦИАН

Ипотека

Цена за метр: 137 195 Р/м²
Ипотека: возможна

+7 913 060-13-45
+7 913 060-15-32

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

Написать

Напишите, пожалуйста, в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дом Профи
Суперагент

На ЦИАН: 6 лет
Объектов в работе: 162

ЦИАН. ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 16,9%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322233746/?mlSearchSessionGuid=d287add52aa8a4af4da5a7eb9d835274>

Продажа однокомнатной квартиры 41,1м² бул. Молодежи, 15, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Советский, мкр. квартал Нижняя зона Академгородка, Академгородок...

Продается 1-комн. квартира, 41,1 м² в ЖК «по ул. Бульвар Молодёжи, 15»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Советский, мкр. квартал Нижняя зона Академгородка, Академгородок микрорайон, бул. Молодежи, 15 На карте

Сравнить Поделиться Скачать Показать



Планировка 20 фото

Общая площадь: 41,1 м²
Жилая площадь: 18,3 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 7 из 18
Подъезд: 2021

В продаже уникальный вариант квартиры для людей, привыкших жить в комфорте: 1 к. квартира квартира по адресу: Бульвар Молодежи дом 15.

Хорошая цена

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 6 111 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 153 285 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 913 740-61-12

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи
Документы проверены

На ЦИАН: 1 год
Объектов в работе: более 3000

РИЕЛТОР
Ася Юрьевна Славкина

ЦИАН. ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/325335969/?mlSearchSessionGuid=309e2d58b2e0df4b98ccbc0df7f69e23>

ЖИЛФОНД

Продажи/Сдача Новостройки Новосибирск (383) 201-00-01

Каталог Оставить заявку Стоимость услуг Услуги Ипотека Стать агентом О нас Контакты Франшиза

Главная / Готовые жилища / Советский район / Трехкомнатные квартиры / ул. Молодежи бульвар, д.15

№ 3054139524 • 08.01.2026 • просмотрено 8 (загрузка 0) • избранное 1

Хорошая цена

Продажа трехкомнатной квартиры, 78 м²

Новосибирск, Советский район, ул. Молодежи бульвар, д.15

Речной вокзал 10 км.

Квартира

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Этаж
77,8 м²	48,9 м²	11,9 м²	18 / 18

Комнат: 3 Санузел: Совмещенный

Балкон / лоджия: -П

Описание

Эксклюзивное предложение! Район Академгородок! ЖК Бульвар Молодежи! В кирпичном, теплом доме, с толстыми стенами более 90см. Высота потолка 4 метра, большой балкон, внешние и внутренние стены дома кирпич, в своей квартире отличная акустика. Квартира расположена на 18 этаже, на город открывается шикарный панорамный вид. Есть пассажирский и грузопассажирский лифт. Дом сдан, полностью заселен, есть своя управляющая компания. В Вашей новой квартире никто не жил, под самоотдачу, можно воплотить все свои дизайнерские идеи и фантазии. На первом этаже магазины, кафе, аптеки, рядом школа, дет. сады, очень развитая городская инфраструктура! Быстрый выход на сделку! Работаем только по эксклюзивному договору! Возможен обмен на вашу недвижимость. Возможна продажа в рассрочку.

10 500 000 Р

134 961 Р / м²

В ипотеку 103 846 Р

Специалист по недвижимости
Гестерова Марина
Архадкина

+7 (980) 793-91-44

10 500 000 Р

134 961 Р/м²

3-комн. - 77,8 м² - 18 / 18

Новосибирск, Советский район, Молодежи бульвар, д.15

Специалист по недвижимости

<https://jilfond.ru/realty/two/id/3054139524>

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:

- Советский является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами и богатой инфраструктурой.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – в пешей доступности от станции ж/д Сеятель, остановки наземного пассажирского транспорта, хороший выезд на основные магистрали города.
- Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей жилых помещений площадью до ($\pm$)100 кв.м в локации объекта оценки составляет от 130,8 до 195,3 тыс. руб. за кв.м. без учета торга, корректировки на техническое состояние, наличие отделки, этаж расположения и прочие ценообразующие параметры.
- Ликвидность объектов - средняя (квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м: от 5 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 правотверждающими 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 объектов недвижимости – квартиры, является использование их как жилых помещений 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. Договора 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;
 DP_{ij} - 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 объектов оценки выступают жилые квартиры общей площадью 87,9 кв.м. и 93,4 кв.м. соответственно. Квартиры расположены на 2-м этаже многоквартирного кирпичного дома 2021 г.п. Следовательно, Оценщик подбирает для обеих квартир единые аналоги и затем проводит расчеты с введением индивидуальных корректировок для каждой квартиры.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты в кирпичных домах до 2000 г.постройки, без ремонта, расположенные в локации объекта оценки, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 11 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объектов оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	?	10 500 000	13 000 000	19 990 000	6 200 000
Общая площадь	кв.м.	87,9 и 93,4	78,00	85,00	125,20	47,40
Цена предложения	руб./кв.м	?	134 615	152 941	159 665	130 802
Дата предложения/оценки		31.01.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение		Новосибирская обл., Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, кв. 124, 126	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 15	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 38	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 38	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 15
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		2	18	11	11	18
Этажность жилого дома		18	18	13	12	18
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Количество комнат		3	3	2	3	1
Санузел		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации		-	https://jilfond.ru/realty/two/id/3054139524	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/312663871/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdbac88bd	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/319659290/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdbac88bd	https://jilfond.ru/realty/two/id/1054193639

Источник: данные из открытых источников

Таблица 12 Расчет рыночной стоимости жилого помещения общей площадью 87,9 кв.м., расположенной по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира 124

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			https://jilfond.ru/realty/two/id/3054139524	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/312663871/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdabc88bd	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/319659290/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdabc88bd	https://jilfond.ru/realty/two/id/1054193639
Общая площадь	кв.м.	87,9	78,00	85,00	125,20	47,40
Цена предложения	руб.	?	10 500 000	13 000 000	19 990 000	6 200 000
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	134 615	152 941	159 665	130 802
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		134 615	152 941	159 665	130 802
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.		134 615	152 941	159 665	130 802
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		134 615	152 941	159 665	130 802
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		126 538	143 765	150 085	122 954
Дата предложения (дата проведения оценки)		31.01.2026г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		126 538	143 765	150 085	122 954
Местоположение		Новосибирская обл., Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, кв. 124	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 15	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 38	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 38	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики						
Общая площадь	кв.м.	87,9	78,00	85,00	125,20	47,40
Корректировка	%		-0,60%	-0,17%	1,78%	-3,04%
Количество комнат		3	3	2	3	1

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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%
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		2/18	18/18	11/13	11/12	18/18
Корректировка	%		4%	0%	0%	4%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		3,38%	-0,17%	1,78%	0,84%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		130 810	143 521	152 757	123 985
Общая валовая коррекция	%		4,60%	0,17%	1,78%	7,04%
Весовой коэффициент			0,2205	0,3292	0,2897	0,1606
Коэффициент вариации	%	9,33%				
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м.	140 261				
Рыночная стоимость	руб./кв.м.	12 328 942				

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Таблица 13 Расчет рыночной стоимости жилого помещения общей площадью 93,4 кв.м., расположенной по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира 126

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			https://jilfond.ru/realty/two/id/3054139524	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/312663871/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdabc88bd	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/319659290/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdabc88bd	https://jilfond.ru/realty/two/id/1054193639
Общая площадь	кв.м.	93,4	78,00	85,00	125,20	47,40
Цена предложения	руб.	?	10 500 000	13 000 000	19 990 000	6 200 000
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	134 615	152 941	159 665	130 802
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		134 615	152 941	159 665	130 802
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.		134 615	152 941	159 665	130 802
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		134 615	152 941	159 665	130 802
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		126 538	143 765	150 085	122 954
Дата предложения (дата проведения оценки)		31.01.2026г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		126 538	143 765	150 085	122 954
Местоположение		Новосибирская обл., Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, кв. 124	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 15	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 38	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 38	Новосибирская обл., Новосибирск, Советский район, мкр-н Академгородок, 6-р Молодёжи, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики						
Общая площадь	кв.м.	93,4	78,00	85,00	125,20	47,40
Корректировка	%		-0,90%	-0,47%	1,48%	-3,33%
Количество комнат		3	3	2	3	1

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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%
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		2/18	18/18	11/13	11/12	18/18
Корректировка	%		4%	0%	0%	4%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		3,06%	-0,47%	1,48%	0,54%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		130 415	143 089	152 306	123 614
Общая валовая коррекция	%		4,90%	0,47%	1,48%	7,33%
Весовой коэффициент			0,2181	0,3223	0,2985	0,1611
Коэффициент вариации	%	9,34%				
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м.	139 936				
Рыночная стоимость	руб./кв.м.	13 070 022				

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 коэффициентов вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объектов 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-correktirovka-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.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

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

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

В данном случае, корректировка на торг принимается равной (-6%) - квартира вторичного рынка площадью до 100 кв.м.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)



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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
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	0,96	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	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda>

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%.

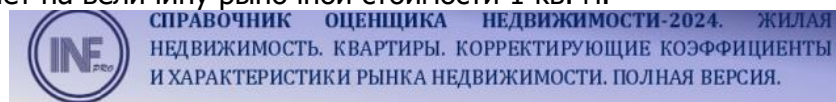
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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 Советском районе г. Новосибирска, 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.



Зависимость удельной цены квартир от площади, расширенный интервал

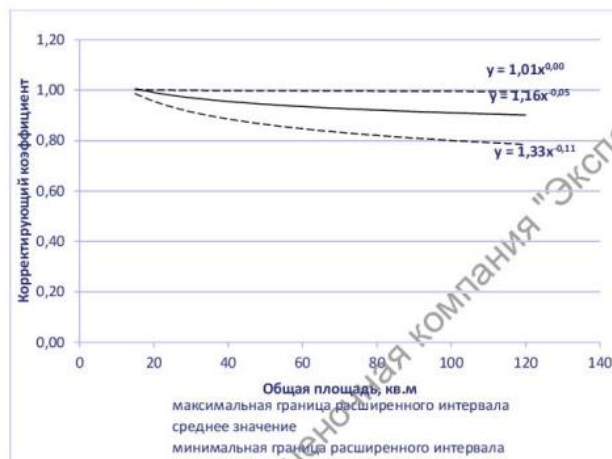


Рис. 64. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

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

Таблица 14 Расчет корректировки на общую площадь для кв. 124

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м	87,90	78,00	85,00	125,20	47,40
Коэффициент	0,927381751	0,932939023	0,928938672	0,9111246	0,956464977
Корректировка		-0,60%	-0,17%	1,78%	-3,04%

Таблица 15 Расчет корректировки на общую площадь для кв. 126

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м	93,40	78,00	85,00	125,20	47,40
Коэффициент	0,924571805	0,932939023	0,928938672	0,9111246	0,956464977
Корректировка		-0,90%	-0,47%	1,48%	-3,33%

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.

В данном случае все комнаты у рассматриваемых объектов являются изолированными, введение корректировки не требуется.

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%.

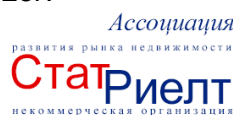
Инженерное оборудование

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 01.10.2025г.



Подать объявление Мое 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 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

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

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2 ^й 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 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 коммерческое использование	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3979-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-10-2025-goda>

В данном случае оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №2-№3, расположены на средних этажах, введение поправки требуется для аналогов №1 и №4 (последние этажи), которая составит по (+4%) каждому.

Наличие летних помещений

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

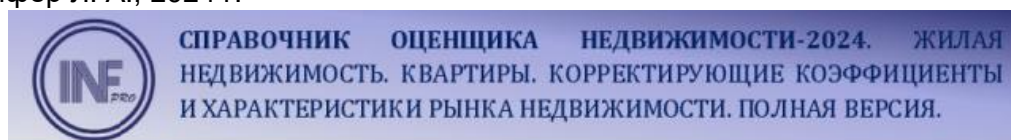


Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

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%.

Тип санузла

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№4, располагает отдельным санузлом, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие мебели/бытовой техники

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом.

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

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

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

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

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

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

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов

Рыночная стоимость объектов оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 30.01.2026 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 16 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	12 329 000 (Двенадцать миллионов триста двадцать девять тысяч)
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	13 070 000 (Тринадцать миллионов семьдесят 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 17 Согласование результатов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	12 329 000	100	12 329 000
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	13 070 000	100	13 070 000

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 АКТЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30.01.2026 г., с учетом округления составляет:

Таблица 18 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	12 329 000 (Двенадцать миллионов триста двадцать девять тысяч)
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	13 070 000 (Тринадцать миллионов семьдесят 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 19 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 124; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 87,9 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:808; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	12 329 000 (Двенадцать миллионов триста двадцать девять тысяч)
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, квартира кв. 126; квартира расположена на 2 этаже, общая площадь 93,4 кв.м; кадастровый номер: 54:35:091360:830; правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	13 070 000 (Тринадцать миллионов семьдесят 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.raoyufo@gmail.com
www.sropaо.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

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

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

Дата составления выписки «22» сентября 2025 г.

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

И.В. Мазаев



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

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

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

ПОЛИС № 0991R/776/21233/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		22.12.2025 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21233/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна ИНН: 773501910200	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 коп.) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Хлынина Наталья Владимировна		 в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/23 от «20» июня 2023 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041481-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хлыниной Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

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

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

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

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

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

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

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

Договор Промоакция 0991R/776/21243/24
 Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru



Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

1

Купить трехкомнатную квартиру в г.Новосибирск - вариант 3054139524 | Жилфонд

ЖИЛФОНД [Продажи/Сдать](#) [Новосибирск](#) [Новосибирск](#) **(383)201-00-01**

[Каталог](#) [Оставить заявку](#) [Стоимость услуг](#) [Услуги](#) [Ипотека](#) [Стать агентом](#) [О нас](#) [Контакты](#) [Финансы](#)

Главная > Готовое жилье > Советский район > Трехкомнатные квартиры > ул. Молодежи бульвар, д.15
№ 3054139524 • 08.01.2026 • просмотрено 6 (сегодня 0) • в избранном 1

Хорошая цена

Продажа трехкомнатной квартиры, 78 м² **10 500 000 Р**
134 961 Р / м²
Новосибирск, Советский район, ул. Молодежи бульвар, д.15
Речной вокзал в 19 км. [В ипотеку 103 846 Р](#)

Квартира

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Этаж
77,8 м ²	48,9 м ²	11,9 м ²	18 / 18
Комнат	3	Санузел	Совмещенный
Балкон / лоджия	-/Л		

Описание

Эксклюзивное предложение! Район Академгородок! ЖК Бульвар Молодежи! В кирпичном, теплом доме, с толстыми стенами более 90см. Высота потолка 4 метра, большой балкон, внешние и внутренние стены дома кирпич, в самой квартире отличная шумоизоляция. Квартира расположена на 18 этаже, на город открывается шикарный панорамный вид! Есть пассажирский и грузопассажирский лифт. Дом сдан, полностью заселен, есть свое управляющее компания. В Вашей новой квартире никто не жил, под самоделку, можно воплотить все свои дизайнерские идеи и фантазии. На первом этаже магазины, кафе, аптеки, рядом школа, дет. сад, очень развитая городская инфраструктура! Быстрый выход на сделку! Работаем только по эксклюзивному договору! Возможен обмен на вашу недвижимость. Возможна продажа в рассрочку.

Дом

Год сдачи	2023	Остановка	Дом был (ул. Героев труда)
Микрорайон	Нижняя зона Академгородка	Этажность	18
Материал стен	кирпич на ж/б каркасе	Перекрытия	Железобетон
Застройщик	ООО инвест	Парковка	Есть

[Еще 7 объектов в этом доме](#) [Полная финансовая ответственность](#)

[Дополнительные услуги](#)

Расположение и инфраструктура

школы	2	детский сад	1
продуктовых магазинов	3	спортивных учреждений	4
гимназия	1	лицей	1
техникум	1	образовательный центр	4
авто	3	развлечения	1
медицина	1		

Расположение и инфраструктура

школы	2	детский сад	1
продуктовых магазинов	3	спортивных учреждений	4
гимназия	1	лицей	1
техникум	1	образовательный центра	4
авто	3	развлечения	1
медицина	1		

На карте **Панорама улицы**

18,3 км от центра

10 500 000 Р
134 961 Р / м²
3-комн. 77,8 м² / 18 / 18
Новосибирск, Советский район, Молодежи бульвар, д.15

Специалист по недвижимости
Пестерова Марина
Аркадьевна
+7 (960) 793-91-44
+7 (383) 230-33-10

Задать вопрос агенту

Имя*

Телефон*

E-mail

Ваш вопрос*

[Отправить](#)

Нажимая кнопку, вы соглашаетесь с политикой конфиденциальности и даете согласие на обработку персональных данных

Купить трехкомнатную квартиру в г.Новосибирск - вариант 3054139524 | Жилфонд

[Квартира](#) [Описание](#) [Дом](#) [Расположение](#) [Ипотека](#) [Похожие](#)

<https://jilfond.ru/realty/two/id/3054139524>

Продажа двухкомнатной квартиры 85м² бул. Мохомеи, 38, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Советский, мкр. квартал Южная зона Академгородка, Академгородок...

Фотографии (12) Описание Расположение Показы объявления

Расположение

Дополнительно
Маршруты

11,9 млн
3 от 11,9 млн
5 от 12 млн

11,9 млн
9+ от 11,9 млн
9+ от 13,2 млн
5 от 11,7 млн

13 млн
Кв. Зона

12 млн

2 от 12,9 млн

2 от 11,4 млн

2 от 12,8 млн

14,5 млн

13,8 млн

Показы объявления Школы Детские сады Медицина

Открыть в Яндекс Карты Ссылка на объявление Яндекс Карты

13 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 610 000 Р

Ипотека

Цена за метр 152 941 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 913 726-91-40

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Наличие, пока пользователь в сети

Ипотечный калькулятор

Стоимость недвижимости 13 000 000 Р

Программы Базовая Семейная IT-ипотека

Первый взнос 6 500 000 Р

Срок кредита 30 лет

20.1% 30% 40% 50%

30 лет 20 лет 10 лет

☒ Страхование жизни не обязательно, но банк повысит ставку при отказе от страховки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Созвездие Весов
Документы проверены

ФИЛИАЛ
Вероника Сосновцева

ЖК «Беринг» - Старт продаж
Квартиры на берегу Оби, 10 минут до метро. Стартовые цены. Выбери свою квартиру мечты!

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/319659290/?mlSearchSessionGuid=01ab7077159b1569bc44c07bdbac88bd>

Купить однокомнатную квартиру в г.Новосибирск - вариант 1054193639 | Жилфонд

ЖИЛФОНД независимая недвижимость

Помощь/Связь

Новосибирск (383)201-00-01

Каталог Оставить заявку Стоимость услуг Услуги Ипотека Стать агентом О нас Контакты Фирма

Главная > Готовые жилые > Советский район > Однокомнатные квартиры > ул. Молодежи бульвар, д.15

№ 1054193639 • 12.12.2023 • просмотрев 7 (сегодня 0)

Хорошая цена

Продажа однокомнатной квартиры, 47 м² 6 200 000 Р
130 802 Р / м²
Речной вокзал в 19 км. В ипотеку 61 318 Р



Квартира

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Этаж
47,4 м²	18,7 м²	8,6 м²	18 / 18
Комнат	1	Санузел	Совмещенный
Балкон / лоджия	1/-		

Описание

Рассмотрите Вашу квартиру по трейд-ин! Эксклюзивное предложение! Район Академгородок! ЖК Бульвар Молодежи! В кирпичном, теплом доме, с толстыми стенами более 90см. Высота потолка 4 метра, баллон, внешние и внутренние стены дома кирпич, в самой квартире отличная шумоизоляция. Квартира расположена на 18 этаже, на город открывается шикарный панорамный вид! Есть пассажирский и грузопассажирский лифт. Дом сдан, полностью заселен, есть своя управляющая компания. В Вашей новой квартире никто не жил, под самостоятельную, можно воплотить все свои дизайнерские идеи и фантазии. На первом этаже магазины, кафе, аптеки, рядом школы, дет. сада, очень развитая городская инфраструктура! Быстрый выход на сделку! Работаем только по эксклюзивному договору! Возможен обмен на вашу недвижимость. Возможна продажа в рассрочку.

Дом

Год сдачи	2023	Остановка	Дом быта (ул. Героев труда)
Микрорайон	Нижняя зона Академгородка	Этажность	18
Материал стен	кирпич на ж/б каркасе	Паркерытия	Железобетон
Застройщик	ООО инвест	Парковка	Есть

Расположение и инфраструктура

школы	2	детский сад	1
продуктовые магазины	3	спортивных учреждения	4
гимназия	1	лицей	1
техникум	1	образовательных центра	4
авто	3	развлечения	1
медицина	1		

На карте

Панорама улицы

6 200 000 Р
130 802 Р/м²
1-комн - 47,4 м² - 18 / 18
Новосибирск, Советский район,
Молодежи бульвар, д.15

Специалист по недвижимости
Пестерова Марина
Аркадьевна

+7 (960) 793-91-44
+7 (383) 230-33-10

Задать вопрос агенту

Имя*

Телефон*

E-mail

Ваш вопрос*

Отправить

Нажимая кнопку, вы соглашаетесь с полной конфиденциальностью и даете согласие на обработку персональных данных

<https://jilfond.ru/realty/two/id/1054193639>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

написано и подписано и уложено 01.02.2024

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
31.01.2024г.	
Кадастровый номер:	54:35:091360:808
Номер кадастрового квартала:	54:35:091360
Дата присвоения кадастрового номера:	11.01.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, кв 124
Площадь, м2:	87,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	10753396,69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:091360:710
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Нечасова Кристина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ", ИНН: 7718919844
полное наименование должности	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401C83D2B357ACDC8425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, г

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
31.01.2024г.	
Кадастровый номер:	54:35:091360:808
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РЕКОРД - недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность 54:35:091360:808-54/163/2024-7 31.01.2024 10:49:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 31.01.2024 10:49:58
	номер государственной регистрации: 54:35:091360:808-54/163/2024-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.01.2024 по 15.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ", ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-8, выдан 29.07.2021 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-9, выдан 23.09.2021
полное наименование должности	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401C83D2B357ACDC8425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Инициалы, фамилия
ИРИНА АНАТОЛЬЕВНА
01.02.2024

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 9	
31.01.2024г.	
Кадастровый номер:	54:35:091360:808
	Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-10, выдан 13.10.2022 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-4, выдан 14.01.2020 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-1, выдан 01.12.2016 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-5, выдан 20.04.2020 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-2, выдан 20.06.2019 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-3, выдан 15.11.2019 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости РЕКОРД - недвижимость", № 3184-11, выдан 13.03.2023 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости РЕКОРД - недвижимость", № 3184-12, выдан 26.06.2023 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-6, выдан 09.07.2020 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-7, выдан 02.11.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", выдан 26.07.2016

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B030B7401C83D2B1376ACDC842 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ФИО, инициалы, фамилия АНАТОЛЬЕВНА 01022024
-------------------------------	--	---

Активация Windows

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
31.01.2024г.	
Кадастровый номер:	54:35:091360:808
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: 6 Заявленные в судебном порядке права требования: 7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: 8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица 9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: 10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: 11 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:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B030B7401C83D2B1376ACDC842 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ФИО, инициалы, фамилия АНАТОЛЬЕВНА 01022024
-------------------------------	--	---

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, г

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

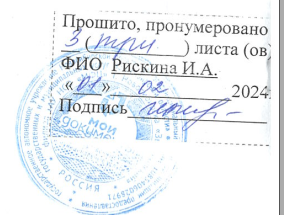
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.01.2024г.			
Кадастровый номер: 54:35:091360:808		Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ФИО, Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------	----------------------	------------------------

Сертификат подлинности электронной подписи
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, не

исполнено и принято к учету 01.02.2024

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.01.2024г.			
Кадастровый номер:	54:35:091360:830		
Номер кадастрового квартала:	54:35:091360		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.01.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 15, кв 126		
Площадь, м2:	93.4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	11244542.6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:091360:710		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Нечаева Кристина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" 7718919844		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09B0504B7401C8D2B3576ACDCS425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, r

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.01.2024г.			
Кадастровый номер:	54:35:091360:830		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РЕКОРД - недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 54:35:091360:830-54/163/2024-7 31.01.2024 10:39:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	31.01.2024 10:39:38	
	номер государственной регистрации:	54:35:091360:830-54/163/2024-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.01.2024 по 15.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ", ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", выдан 26.07.2016 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-1, выдан 01.12.2016	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09B0504B7401C8D2B3576ACDCS425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Активация Windows

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
31.01.2024г.			
Кадастровый номер:		54:35:091360:830	
		Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-2, выдан 20.06.2019 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-3, выдан 15.11.2019 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-4, выдан 14.01.2020 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-5, выдан 20.04.2020 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-6, выдан 09.07.2020 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-7, выдан 02.11.2020 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-8, выдан 29.07.2021 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-9, выдан 23.09.2021 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", № 3184-10, выдан 13.10.2022 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости РЕКОРД - недвижимость", № 3184-11, выдан 13.03.2023 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости РЕКОРД - недвижимость", № 3184-12, выдан 26.06.2023	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0505B7401C3B3D2B376AC5C8423198 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 01022024	

Активация Windows

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.01.2024г.			
Кадастровый номер:		54:35:091360:830	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0505B7401C3B3D2B376AC5C8423198 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 01022024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.01.2024г.			
Кадастровый номер: 54:35:091360:830		Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ОФИЦИАЛИСТ РИСКА ИА
	Сертификат: 00005607401C34D2B3376ACD5C44	ОФИЦИАЛИСТ РИСКА ИА
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	ОФИЦИАЛИСТ РИСКА ИА
	Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ОФИЦИАЛИСТ РИСКА ИА

Активация Windows

Прошито, пронумерован
3 (три) листа (о
ФИО Риска И.А.
«01» 02 202
Подпись *И.А. Риска*



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, г